

Année 2021

RAPPORT DE STAGE :

Mise en oeuvre de la phase test du référentiel des projets urbains de la communauté d'agglomération

Mathieu LEBAS

RÉSUMÉ

Suite à la prise de compétences en janvier 2017 des opérations d'intérêt communautaire par la communauté d'agglomération de La Rochelle, la volonté était de se doter d'un Référentiel des projets urbains afin d'affirmer une volonté de construire les villes de manières intelligentes et plus durables. Cette volonté politique s'inscrit dans un contexte de dérèglement climatique et de changement de paradigme dans la manière de penser et construire les villes. La CDA a pour ambition d'être un élément moteur de la fabrique de la ville en affirmant sa position et son rôle central. La réalisation de ce référentiel permettra donc son positionnement au cœur de la réalisation des projets urbains et affirmer sa volonté de construire la ville autrement, d'or et déjà énoncé dans le projet "La Rochelle zéro carbone" à l'horizon 2040. En plus de ce référentiel et pour l'appliquer sur le terrain, l'agglomération de La Rochelle s'est doté d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour les accompagner dans la réalisation d'une charte opérateur, qui permettra alors d'appliquer ce référentiel sur le terrain en permettant aux opérateurs de s'engager sur des questions environnementales, sociétales et paysagères.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
Présentation de la Communauté d'agglomération de La Rochelle : éléments historiques	3
Présentation de la Communauté d'agglomération de La Rochelle : présentation de la structure	5
Contexte global de la commande, niveau national	6
PRÉSENTATION DES MISSIONS	8
Mission principal : participation à la phase test du référentiel des projets urbains de la communauté d'agglomération de La Rochelle	8
Contexte	8
Enjeux	9
Production attendue	10
Mission secondaire : aide à la conception des fiches communales analyse et exploitation de données statistiques	11
Contexte	11
Enjeux	12
Production attendue	12
Mission tertiaire :	13
DÉROULÉ DES MISSIONS	14
Mission principal : participation à la phase test du référentiel des projets urbains de la communauté d'agglomération de La Rochelle	14
Déroulé de la mission : travail attendue et livrable	14
Déroulé de la mission : Travail sur la désignation de l'AMO	16
Déroulé de la mission : autres travaux parallèles, en lien avec cette mission	17
Mission secondaire : aide à la conception des fiches communales, analyse et exploitation de données statistiques	17
PRÉSENTATION DES LIVRABLES	20
Livrables de la mission principal	20
Fiches projets et fiches indicateurs	20
Grille d'analyse du référentiel	21
Présentation de mise en commun des documents cadres et éléments visuels d'analyse	21
Fiches thématiques des projets	22
Tableau des bureaux d'étude pour l'AMO de la charte opérateur	23
Cahier des charges et offres de la mission d'AMO	23
Tableau de notation du bureau d'étude	25
Livrables de la mission secondaire	25
Présentation complémentaire à la fiche communale	25
Étude des terrains à bâtir dans le diffus	26
Étude des zones d'activités	27
Livrable des missions tertiaires	27
RETOUR D'EXPÉRIENCE	28

INTRODUCTION

Présentation de la Communauté d'agglomération de La Rochelle : éléments historiques

Créée en 1964, la communauté d'agglomération de La Rochelle prenait d'abord la forme d'un Syndicat intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). Celui-ci regroupe au départ neuf communes : La Rochelle, Aytré, Périgny, Saint-Rogatien, Puilboreau, Lagord, Châtaillon-Plage, Angoulins et l'Houmeau. Le territoire va ensuite peu à peu s'agrandir au fil du temps et des différentes législations. En 1994, il intègre ainsi les communes de Nieul-sur-Mer, Saint-Xandre, La Jarne, Dompierre-sur-Mer, Salles-sur-Mer et Saint-Vivien formant ainsi une communauté de villes. Ces communes sont ensuite rejointes en 1997 par Esnandes, Marsilly et Sainte-Soulle, respectivement au nord et à l'Est de la collectivité. En 2000, la communauté de ville comptant 18 communes devient alors l'agglomération de La Rochelle. Enfin, elle va atteindre sa forme actuelle en 2014 en intégrant dix nouvelles communes : Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, La Jarrie, Montroy, Saint-Médard d'Aunis, Saint-Christophe, Thairé, Vérines et Yves. La CDA de La Rochelle s'étant donc aujourd'hui sur un territoire de 327 km², et compte 170 000 habitants ce qui en fait la cinquième agglomération de Nouvelle-Aquitaine.



Figure 1

En plus d'évolution dans sa géographie, la CDA a observé des évolutions dans ses compétences. En Décembre 2016 et mis en place la disposition de la loi NOTRe (la loi n° 2015 - 991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, qui confie de nouvelles compétences aux régions, et modifie leur découpage. Elle vise également à renforcer les EPCI (source: <https://www.vie-publique.fr>)). Cette loi introduit donc le transfert volontaire de compétences supplémentaires, par lequel les communes décident

de transférer certaines de leurs compétences à leur intercommunalité. Ainsi, la Communauté d'agglomération a acquis la compétence de "définition création et réalisation d'opérations d'aménagement urbain, à vocation à titre principal, d'habitat". Grâce à cette compétence, la CDA a donc pris la main sur certains projets appelés projets urbains. Ce sont ces projets, qui acquièrent alors une dimension communautaire, qui ont déterminé l'importance d'inventer une nouvelle manière de faire et qui ont donc amené les réflexions sur l'importance de la réalisation d'un référentiel.

En 2018, la Loi Elan rend désormais cette compétence obligatoire. Les nouveaux statuts de la CDA sont donc adoptés en ce sens lors de la séance du conseil communautaire du 17 octobre 2019. Les 28 communes ont eu 3 mois pour délibérer. L'arrêté préfectoral portant modification statutaire de la CdA a été édicté le 12 mars 2020. La CdA doit ensuite préciser le champ d'action à travers la définition de l'intérêt communautaire qui s'y rapporte par délibération du conseil communautaire à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés (art. L5216-5 CGCT). Par ailleurs, la compétence obligatoire qui portait sur la « création et la réalisation de ZAC (Zones d'aménagement concerté) d'intérêt communautaire » est supprimée par la loi et donc dans les statuts.

Présentation de la Communauté d'agglomération de La Rochelle : présentation de la structure

La communauté d'agglomération de la Rochelle fait partie des 1253 EPCI à fiscalité propre décomptés au premier janvier 2021. Elle fait partie des 223 Communautés d'agglomération dénombrées en 2019.

La Structure de la CDA s'organise en différents services

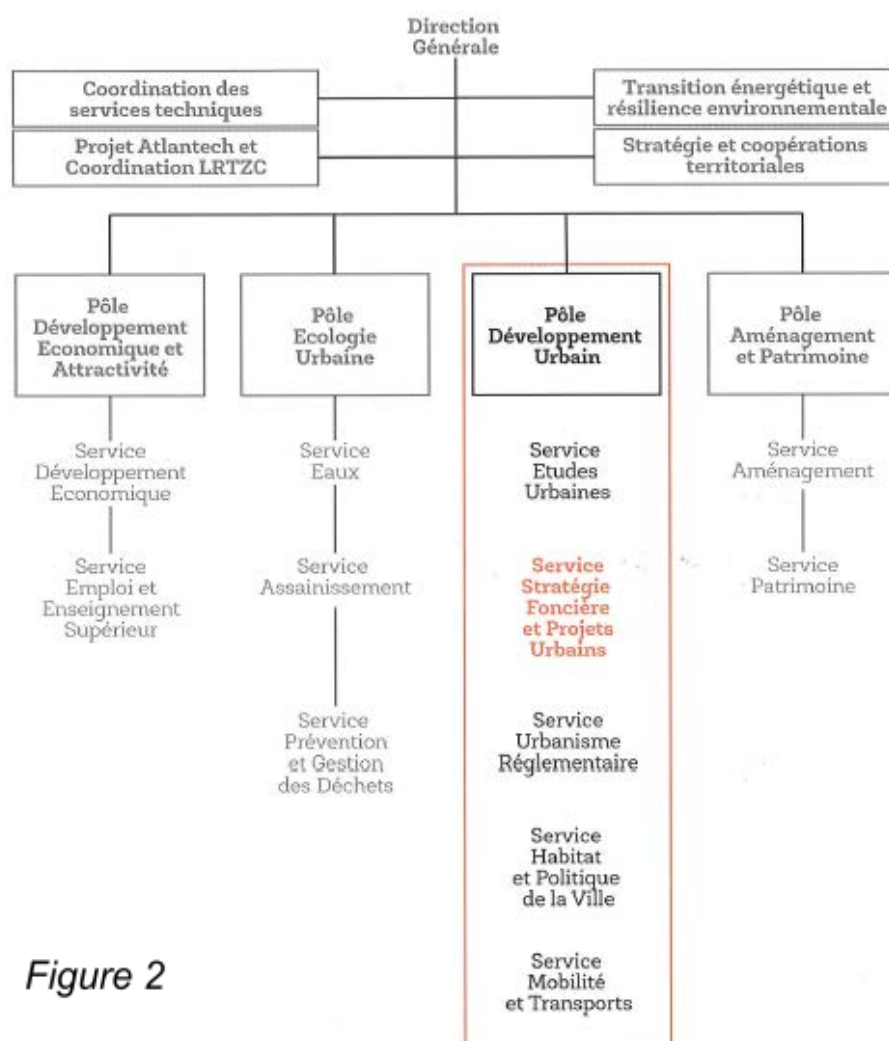


Figure 2

Le service urbanisme opérationnel et foncier a été créé en 2009, chargé notamment des opérations d'aménagement conduits sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Suite à la prise de compétence "projets urbains" par l'EPCI, il a été créé un service dédié aux projets urbains : le service Stratégie Foncière et Projets urbains (SFPU). En 2021, ce service fait lui-même partie du pôle Développement urbain qui comprend les différents services donnés dans la figure ci-dessus.

Le service SFPU se divise en deux : une partie chargée des projets urbains et l'autre chargée de la stratégie et des actions foncières. Dans le même bâtiment, on trouve ensuite l'Unité Ressources et Conception (URC), une équipe composée de dessinateurs et projeteurs SIG (Système d'Information Géographique) au services des techniciens de l'agglomération.

Contexte global de la commande, niveau national

Le 4 Juillet 2019, lors de la deuxième journée du cycle 2019 de rencontres du réseau national des aménageurs (RNA sur le thème "comment relever le défi de la transition environnementale et énergétique en aménagement opérationnel ?", le Ministre auprès de la Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales,

chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie à insister sur l'importance de penser l'urbanisme autrement, pour faire face au changement climatique. Il est notamment revenu sur les problématiques d'îlots de chaleur urbains et d'artificialisation des sols. Ces observations et réflexions ont été reprises lors des journées du cycle 2020-2021 du RNA, et, j'ai notamment pu assister à la deuxième journée du 1er Avril intitulée : "Des frontières qui s'estompent et se déplacent au sein de la chaîne de l'aménagement" ou ces questions ont été reprises lors de l'atelier GT1 de l'Après-midi intitulé : "Vers un changement de paradigme pour les aménageurs ? De la primauté de l'usage à celle de la transition écologique" ou les questions d'imperméabilisation des sols, d'artificialisation net ont été évoquées.

La question de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fait donc aussi partie des enjeux forts à l'échelle nationale. Celle-ci est en cours de discussion dans le cadre du projet de loi climat et Résilience puisqu'elle va prendre de l'importance dans l'aménagement du territoire.

L'artificialisation des sols est une problématique essentielle dans la fabrique de la ville. Elle agit sur plusieurs facteurs tels que la perte de biodiversité, la diminution des espaces agricoles et forestiers, la création d'îlots de chaleur et participe aussi au dérèglement climatique. C'est donc un enjeu fort pour l'environnement.

Ainsi, la loi fixe un objectif de zéro artificialisation nette qui consiste à ne plus artificialiser à terme les sols tout en permettant la mise en place d'un système de compensation des terres consommées en "rendant à la nature" des espaces artificialisés par des processus de dépollution, de "dégoudronnement" ou de débétonisation (d'où le mot "net"). Il ne s'agit donc pas de ne plus consommer d'espace du tout mais plutôt d'avoir une pratique raisonnée de la ville. Ce principe trouve une équivalence à l'échelle européenne avec le "no net land take" à l'horizon 2050.

Afin de répondre aux objectifs du ZAN, le commissariat général au développement durable relève trois grandes familles qui répondent aux besoins en logements et en activité tout en limitant l'artificialisation. Tout d'abord, la densification qui permet de construire plus sur un même espace. Dans ce but, on peut par exemple surélever un bâtiment en construisant un nouvel étage, on peut aussi travailler sur des densités plus fortes dès la construction de l'opération ou encore travailler sur l'organisation intérieure des bâtiments en construisant par exemple des bâtiments modulaires dans lesquelles on peut travailler sur différents niveaux de densités en permettant la mise en place de plus de logements. Un deuxième levier est l'utilisation des espaces vacants. Il s'agit d'espaces déjà artificialisés mais non utilisés, comme des commerces vacants ou des friches industrielles. Ces espaces appellent parfois des travaux de dépollution ce qui entraîne des difficultés supplémentaires et donc une reconversion pas forcément évidente de ces espaces. Le troisième levier concerne la désartificialisation et la renaturation. Il s'agit ici de compenser en rendant d'un côté ce que l'on a pris de l'autre. Afin de rendre au sol ses fonctions naturelles, il faut le dépolluer, le désimperméabiliser et le renourrir. Enfin, le quatrième levier concerne la mixité des fonctions. Il s'agit là de cumuler plusieurs fonctions sur un même espace (parkings mutualisés, laverie commune ...).

La question du ZAN est souvent l'une des problématiques centrales des différents guides pour un aménagement plus durable des territoires qui fleurissent en France depuis une dizaine d'années. Ils ont pour but de favoriser la création de projets ayant un impact réduit sur l'environnement et plus proches des habitants. Différents modèles sont donc mis en place comme des manières plus sobres de construire, l'adaptation à l'environnement naturel du projet, la mixité fonctionnelle ...

Ces différents guides ou référentiels sont déclinés à toutes les différentes échelles de territoires. Ainsi, à l'échelle mondiale, l'ONU a identifié dix-sept objectifs de Développement Durable (ODD) qui, le 25 septembre 2015, ont été adoptés par les dirigeants de 193 pays.



Figure 3

A l'échelle européenne, on trouve depuis 2008 le *reference framework for sustainable cities* (RFSC, référentiel européen pour la ville durable), un outil web créé à l'origine pour accompagner et faciliter la mise en œuvre de la charte de Leipzig sur la ville européenne durable de 2007. En France, le label ÉcoQuartier a été mis en place en 2012, permettant de labelliser des quartiers durables sur tout le territoire et donnant des indicateurs à respecter pour avoir la possibilité de voir son quartier labélisé. A une échelle régionale, sont développées les démarches Bâtiments Durables (BD) comme par exemple en occitanie, en île de France et à présent en Nouvelle Aquitaine avec la démarche BDNA. Ces démarches ont vocation à aussi être portées à l'échelle du quartier avec la mise en place future des socles Quartiers Durables (QD). Enfin, certaines agglomérations ont créé leurs propres référentiels et même ont parfois mis en place des chartes pour pouvoir les appliquer comme par exemple à St Nazaire et comme le développe la CDA de la Rochelle.

PRÉSENTATION DES MISSIONS

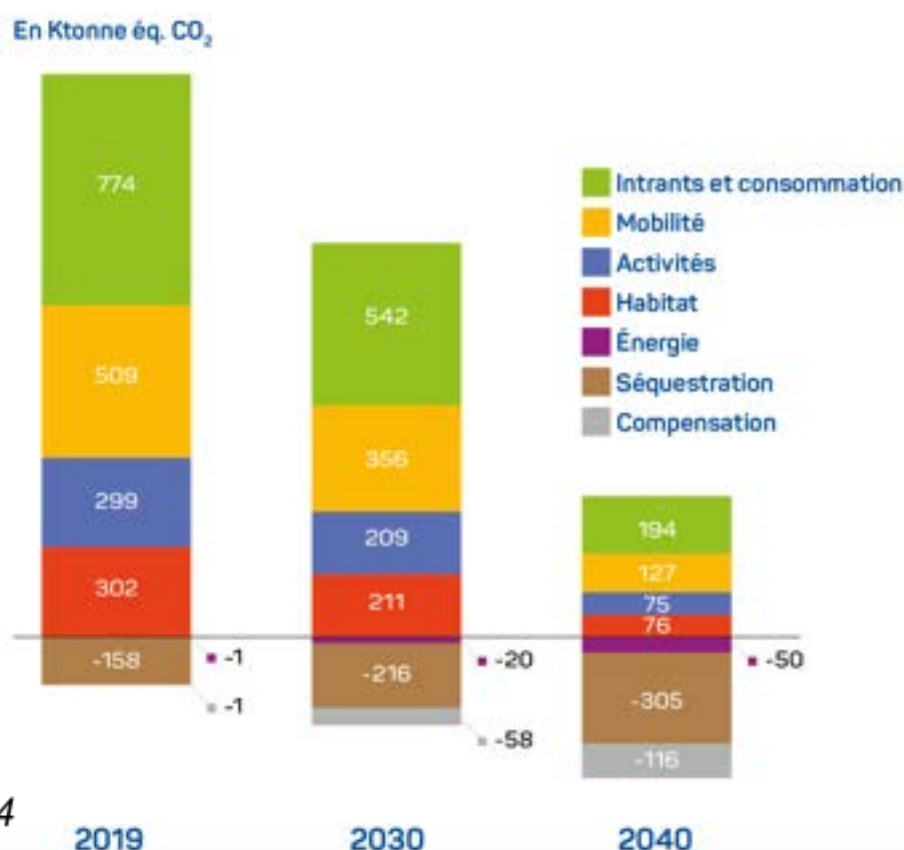
Dans le cadre de ce stage et au vue de la durée de celui-ci, je me suis vu affecter plusieurs missions en plus de ma mission principale.

Mission principal : participation à la phase test du référentiel des projets urbains de la communauté d'agglomération de La Rochelle

Contexte

L'engagement du territoire de l'agglomération de la Rochelle en faveur du développement durable et de la transition écologique est historique et s'est traduit par la mise en place d'actions innovantes depuis plusieurs décennies dans différents domaines de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'adaptation au climat, en particulier dans le domaine de l'énergie au sens large.

Lauréat en Septembre 2019 de l'appel à projet national « Territoires d'Innovation » à travers la démarche La Rochelle Territoire Zéro Carbone Horizon 2030, le consortium rochelais incluant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, se voit doter de moyens humains et financiers concrets pour impulser des dynamiques participant à cet objectif en accompagnant des projets innovants de transformation qui répondent concrètement aux enjeux du changement climatique tout en améliorant la qualité de vie des citoyens.



Plus spécifiquement, dans le cadre de ses compétences en urbanisme, la CdA pilote et accompagne des projets de construction et d'aménagement sur son territoire en lien étroit avec les communes concernées.

Elle assure ainsi le pilotage d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et l'accompagnement de projets, laissés à l'initiative privée, d'enjeux communautaires dans un cadre négocié. Ces opérations, à dominante habitat, sont communément dénommées "projets urbains" et concernent des projets structurants pour le territoire, à la localisation stratégique, répondant aux objectifs d'un développement urbain ambitieux et qualitatifs.

Cette compétence vise une réponse opérationnelle aux politiques sectorielles de la CDA en inscrivant lesdits projets dans une vision urbaine d'ensemble cohérente et une ambition globale pour le territoire de fabrication d'une ville plus durable : fonctionnement urbain, programmation des logements, mixité urbaine et des fonctions, programmation des équipements publics ou encore qualité environnementale des aménagements et constructions dans cet objectif de ville « zéro carbone »,...

Elle permet également la mobilisation de fonciers complexes en cœur d'agglomération.

Elle offre enfin l'opportunité d'une mise en mouvement des acteurs du territoire en développant une culture commune favorable à un partenariat de qualité avec les opérateurs.

Pour assurer sa mise en œuvre au sein de la direction « Stratégie Foncière et Projets Urbains » (SFPU) du Pôle « développement urbain », une ingénierie est mise en place avec une équipe dédiée de 4 chefs de projet (dont un coordonnateur) et la mobilisation d'équipes pluridisciplinaires (stratégie financière et organisationnelle, études urbaines, environnementales, programmatiques, paysage, animation de démarches participatives,...) en articulation avec l'ensemble des services du pôle et plus largement des expertises de l'agglomération (transition écologique, eau, biodiversité, énergie...).

A ce jour, la Direction assure le suivi d'une 20aine de projets représentant la production d'env. 10000 logements sur le territoire, sur des secteurs situés majoritairement en renouvellement urbain, mais aussi en insertion ou extension urbaines, dans le cadre d'une politique économe en consommation d'espace. Peuvent ainsi être cités les projets suivants : la requalification urbaine du quartier Espace Gare en plein cœur d'agglomération à La Rochelle, l'écoquartier de la friche ferroviaire de Bongraine à Aytré ou encore le projet Atlantech sur d'anciens terrains militaires à Lagord. A noter que quatre projets sont engagés dans la démarche nationale de labellisation écoquartier.

Enjeux

La mission était donc de participer à l'élaboration du référentiel des projets urbains et à sa mise en application en phase test. Devant répondre aux attentes des élus dans les différentes politiques sectorielles, à une volonté d'innovation, d'expérimentation et à la recherche de solutions pratiques / techniques / opérationnelles, le référentiel a pour objectifs de :

- Partager un socle d'exigences en matière de gouvernance projet et d'objectifs cibles à atteindre dans chaque projet ;
- Permettre de créer une culture commune, en externe et en interne (fédérer, organiser la transversalité, le partage d'expériences, de compétences et d'expertises) ;

- Apporter un cadrage opérationnel adapté au territoire et aux politiques communautaires précis et évaluable : déclinaison des stratégies et documents cadre dans les projets (PLUi, PLH, PCAET, TIGA, Cit'ergie...) ;
- Décliner par thématiques les enjeux en articulation avec les services de l'agglomération (environnement, mobilités, déchets, eaux...) : partage des ambitions, hiérarchisation et priorisation des cibles, alimentation des cahiers des charges de consultations d'opérateurs.

Production attendue

Cette mission appelait différentes productions :

Tout d'abord, étant donné que des stagiaires avaient d'ores et déjà travaillé sur le référentiel des projets urbains, je devais me réapproprier leurs travaux. Elles avaient notamment réalisé un travail de recensement des attentes des techniciens de l'agglomération en travaillant conjointement avec chaque service à la réalisation de fiches thématiques d'un répertoire d'indicateurs. Ce répertoire prenait en plus appui sur les différentes démarches déjà existantes à différentes échelles présentées précédemment. Ainsi, des fiches thématiques avaient été réalisées pour différents thèmes et différents sujets.

Il était aussi attendue un travail de déclinaison de la stratégie d'appropriation et d'animation de la démarche pour l'ensemble des acteurs (techniciens, élus, professionnels, population...) et en particulier préparation des temps d'échanges avec les professionnels de l'aménagement du territoire sur la mise en place de la démarche et des temps d'appropriation par les élus de la nouvelle mandature.

Il fallait construire ce travail avec les services concernés du process d'animation de la démarche aux différentes phases et des outils d'animation (grille d'analyse des projets et indicateurs, fiche d'évaluation, document type, guides conseil...) afin de permettre à tous une meilleure appropriation des documents et une plus grande implication dans les démarches.

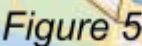
L'articulation avec l'appel à initiative « La Rochelle territoire zéro carbone » et les autres démarches d'amélioration de projets existantes : « écoquartier » et « bâtiments/quartiers durables Nouvelle Aquitaine (BDNA/QDNA) » était elle aussi demandé, afin de ne pas contredire mais plutôt venir compléter et renforcer ces différentes démarches pour le territoire.

Je devais aussi appliquer ces outils sur différents projets test afin de me rendre compte de la pertinence des travaux engagés et d'ajuster les questionnaires et indicateurs en fonction des différentes problématiques des projets afin d'en faire un document facilement applicable et avec une prise en main facilitée pour tous.

Mission secondaire : aide à la conception des fiches communales analyse et exploitation de données statistiques

Contexte

Le but était de venir en appui pour le traitement et l'analyse statistique de certaines données issues de différentes sources : les Données de Valeurs Foncières (DVF), aujourd'hui accessibles à tous via la plateforme Étalab. Ces données recensent les différentes mutations de biens par commune, à la parcelle. On y trouve les prix des différentes mutations ainsi que les dates de celle-ci, les adresses des bien mutés, les typologies des mutations et, s'il y a eu plusieurs mutations sur une même parcelle, on arrive à avoir un historique. On peut aussi trouver, sur une même parcelle, par exemple dans le cas d'une résidence, les mutations pour chaque appartement. Tous les types de biens sont recensés et on peut donc savoir si la mutation concerne un local industriel, du terrain à bâtir, une maison, un appartement ...



Dans le cadre de la réalisation des fiches communales, je m'intéressais à trois données : les mutations des terrains à bâtir, celle des maisons individuelles et celles des appartements.

Afin de répondre au mieux aux attentes des communes et de leur permettre d'avoir une vision globale de l'état du logement sur leur commune, la CDA, dans une logique

d'accompagnement des communes, réalise ces fiches communales. En plus des différentes mutations, elle référence des indicateurs sur la population de chaque commune en fonction des données Insee, dresse un bilan de l'état du logement en zoomant notamment sur le logement locatif social (LLS) et le logement abordable. Elle indique aussi les objectifs fixés au PLUi concernant la production de logement pour la commune et permet de déterminer si les objectifs sont atteints et ce qu'il reste à faire. Elle dresse enfin le portrait des opérations de logements récentes sur la commune en se concentrant sur les typologies et prix des logements de ces opérations. Ces fiches servent en particulier à l'animation d'atelier "peuplement" avec les communes pour aider à orienter les objectifs d'accueil de population sur un nouveau projet.

Production attendue

A l'origine, je devais réaliser les analyses statistiques afin de simplement compléter les moyennes de prix pour les terrains à bâtir, les maisons individuelles et les appartements par commune. Je devais aussi chercher des opérations récentes dans ces communes et étudié les typologies et prix des logements dans ces communes.

J'ai cependant proposé d'apporter un complément à la fiche communale en préparant pour chaque commune étudié une présentation donnant des détails sur l'évolution des prix au cours des années, les prix des logements dans l'ancien en comparaison des prix des logements dans le neuf. J'ai aussi travaillé sur les prix des terrains à bâtir en utilisant le logiciel Droit De Cité (un logiciel qui nous permet d'avoir des informations sur les permis de construire, Déclarations d'Intention d'Aliéner ...) et en appliquant un prix de la construction au m² afin de déterminer le coût global des biens pour déterminer si la vente de terrains à bâtir dans le libre permet la construction de logements abordables.

En plus de la construction de la fiche communale, je me suis aussi servi des données de valeurs foncières afin de dresser le portrait du territoire sur d'autres aspects. J'ai donc utilisé en parallèle le logiciel Droit De Cité (DDC) mis en place par la CDA afin de travailler sur les permis déposés sur des terrains à bâtir vendu dans le libre (c'est à dire de particulier à particulier et ne participant à la mise en place d'un programme immobilier). Cette étude résulte de l'envie de vérification d'un constat du bureau d'étude travaillant sur la mise à jour du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui affirmait que les terrains à bâtir vendu dans le libre appelait forcément la réalisation de logement abordable. Cependant, en vérifiant de manière plus poussé et pour chaque bien construit dans ces conditions, on s'est aperçu que bien au contraire, cela ne générerait pas de logement abordable notamment parce que finalement les logements construits étaient souvent très grands.

Un autre travail attendu a été l'étude des zones d'activité et des prix pratiqués dans ces zones et l'évolution de ces prix.

Mission tertiaire :

- Travail sur le conventionnement avec l'établissement public foncier (EPF) : cartographie du conventionnement et réalisation d'un schéma de synthèse afin de clarifier les conditions du conventionnement entre l'EPF, la CDA et les communes.
- Travail de recherche sur des thématiques spécifiques : recherches sur les chaussées végétales, le béton bas carbone et les toitures végétalisées en matériaux recyclés.
- Aide à la réalisation de réunion et création de supports visuels sur des projets urbains spécifiques pour les chefs de projet du service SFPU. (Lavoisier-République, étude forme urbaine à Périgny ...)

DÉROULÉ DES MISSIONS

Mission principal : participation à la phase test du référentiel des projets urbains de la communauté d'agglomération de La Rochelle

Déroulé de la mission : travail attendu et livrable

La première étape de ce travail était de se familiariser avec les documents d'urbanisme de la CDA. J'ai donc lu le PLUi, notamment la première partie concernant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et puis les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Concernant les orientations d'aménagements, celles-ci se séparent en deux parties : les orientations d'aménagement thématiques qui concernent des thématiques particulières telles que les mobilités, le paysage, la trame verte et bleue ...Et les orientations d'aménagement spatialisées qui concernent des secteurs géographiques bien précis sur les thématiques de l'habitat, de l'économie et de la nature.

Suite à ces lectures, je devais aussi me familiariser avec les travaux qu'avaient déjà réalisés les stagiaires avant moi. Elles avaient déjà réunis un nombre important d'indicateurs, mis dans un tableau en s'inspirant des indicateurs existant dans les ODD de l'ONU ou dans le RFSC de l'Union européenne. Elles avaient aussi largement réutilisé les indicateurs du label écoquartier qui étaient mis à part dans leur tableaux.

En plus de ce travail, elles avaient aussi mis en place des fiches thématiques en travaillant avec les différents services de la CDA et en écoutant leurs attentes concernant les projets urbains. Elles avaient donc créé 17 fiches thématiques regroupées sous trois grands thèmes pour 14 d'entre elles, les trois autres étant des thématiques transversales. On trouvait donc finalement le schéma d'organisation suivant :



Figure 6

Suite à la prise en main de ces travaux, je devais me pencher sur les différents indicateurs. J'en ai donc sélectionné une partie afin de les réutiliser dans mon travail de fiches mais j'ai aussi dû en créer de nouveaux en fonction des attentes actuelles des services de l'agglomération. Il a fallu aussi travailler sur la temporalité des projets puisque des indicateurs ne sont connus qu'à partir d'un certain moment de sa réalisation et n'interviennent aussi que lors d'étapes bien spécifiques. Il a donc fallu voir le processus de mise en place des projets urbains et de leurs accompagnement par les services de la CDA afin de répondre au mieux aux besoins et de favoriser leur suivi.

La question des échelles est ensuite intervenue. Effectivement, les indicateurs n'interviennent pas tous à toutes les échelles du projet et même certains projets ne correspondent pas aux schémas de ceux suivis par le service Stratégie Foncière et Projet Urbain. Le service Urbanisme Réglementaire ne va par exemple pas suivre des projets de même ampleur mais plutôt des opérations immobilières. Nous avons donc choisi de distinguer trois échelles de projets, pouvant aussi s'imbriquer les unes dans les autres. Nous avons donc les projets à l'échelle du quartier, puis à l'échelle de l'îlot et enfin à l'échelle du bâtiment. Ainsi, en fonction du projet, on pouvait retrouver trois, deux, ou une seule de ces échelles. On retrouve cependant parfois les mêmes indicateurs à différentes échelles puisqu'il ne renseigne finalement plus les mêmes choses.

Ensuite, j'ai réalisé des fiches projets. Ces fiches sont des A4 regroupant les informations de présentation générales des projets et pouvant être facilement renseignées par les opérateurs. Ainsi, on obtient un résumé clair et rapide du projet en fonction de son état d'avancement.

Enfin, après toutes ces étapes, j'ai pu créer les fiches indicateurs des projets urbains de la CDA. Elles regroupent le travail que j'avais fait précédemment et permettent aux opérateurs de renseigner facilement ces indicateurs. Afin de faciliter cette prise en main, je les ai donc organisées sous la forme de questionnaires.

Ensuite je devais réaliser la grille d'analyse du référentiel. Cette grille consiste en un tableau qui regroupe les différents items du référentiel sous différentes thématiques. J'avais d'ailleurs décidé de ne pas garder les mêmes thématiques que celles sélectionnées par les stagiaires précédentes mais plutôt d'en donner 6 nouvelles :

- Gouvernance / Évaluation / Amélioration
- Place des habitants
- Ville des proximités (/ intense, active, des courtes distances
- Ville nature
- Génie écologique et transition énergétique
- Ville saine et solidaire

On retrouve sous chaque thématique des objectifs socles qui rassemblent différents indicateurs. En plus de ces indicateurs, on trouve dans le tableau 4 exemples d'analyse de projets urbains rochelais.

Afin de permettre de se repérer plus facilement dans les différents documents cadre du projet, ces documents de présentation et d'analyse, je devais construire une présentation

permettant la mise en commun de ces documents et ainsi garantir la bonne analyse de ceux-ci et la mutualisation des informations

Enfin j'ai du retravailler les fiches thématiques du projet. Je les ai retravailler au regard des nouvelles thématiques et j'en ai produit une synthèse afin de faciliter la pénétration dans ces documents. Chaque thématique n'a donc plus qu'une fiche regroupant les informations essentielles.

Déroulé de la mission : Travail sur la désignation de l'AMO

En parallèle de ce travail de rendu, je devais aussi faire des recherches sur différents bureaux d'études susceptibles de répondre à un appel à candidature d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de la réalisation de la charte opérateurs des projets urbains, de sa suite et du travail sur le référentiel. J'ai donc fait des recherches sur internet afin de dresser un tableau des différents bureaux d'études en donnant aussi des missions qu'ils avaient d'ores et déjà réalisé sur des sujets similaires. De ce travail a résulté la réalisation d'une base de données. L'utilité de celui-ci était d'obtenir les contacts des bureaux d'études afin de les prévenir d'un futur lancement de mission par l'agglomération. Il s'agissait donc de réaliser un travail de sourcing puisque c'était la première fois que l'agglomération lançait un tel travail.

Cette mission était pour moi le moyen de me rendre compte de la mise en place d'une consultation de marchés publics puisque c'était la première fois que je réalisais un tel travail.

Suite à ce travail, j'ai assisté ma maître de stage au lancement de la consultation de marchés publics. Nous avons réalisé un cahier des charges à destination de l'AMO, résumant le contexte général de l'agglomération et expliquant pourquoi il y avait une envie des élus de réaliser un tel document, les différents enjeux et donnant des explications sur la démarche spécifique de La Rochelle territoire Zéro Carbone.

Un bureau d'étude a répondu à notre offre : l'AMO Écologie Urbaine & Citoyenne. Il nous a donc fallu étudier leur offre. Pour ce faire, j'ai réalisé un tableau donnant les différents critères de notation donnés dans l'offre de la CDA et les réponses apportées par le bureau d'étude afin de donner une note par item afin de finalement en déduire une note globale. Finalement, suite à ça, nous en avons déduit que le bureau d'étude répondait bien à notre offre et à nos exigences et nous avons donc décidé de le sélectionner.

Afin de faciliter le contact avec le bureau d'étude et de déterminer la marche à suivre, nous avons réalisé une réunion préparatoire avec le bureau d'étude. Durant cette réunion, nous avons donc pris contact avec le bureau d'étude afin tout d'abord de nous rendre compte si celui-ci avait bien compris le contexte du territoire et les enjeux d'un tel travail. Nous avons aussi fixé le calendrier des réunions et déterminé les documents à leurs fournir afin de faciliter la prise en main du travail demandé.

Suite à cette réunion, nous avons réalisé le premier comité technique en visioconférence avec le bureau d'étude et les services de l'agglomération identifiés comme impactés par un tel travail. Cette réunion permettait de présenter le bureau d'étude aux autres services ainsi que la marche à suivre et les thématiques traités dans la charte. Elle

permettait aussi de fixer les limites et les différentes typologies de projet qui rentraient dans le processus de charte.

Afin de présenter le bureau d'études aux élus ainsi que les éléments vus précédemment, nous avons réalisé ensuite le premier comité stratégique. Ce comité permettait aussi d'entendre les attentes des différents élus identifiés comme ayant des missions en lien avec le travail de la charte. L'objectif était aussi d'identifier l'élus référent sur ce projet.

Enfin, lors de la même journée nous avons réalisé des visites de sites. Il s'agit de visites avec le bureau d'étude de différents projets urbains sur le territoire, accompagné des techniciens référents sur ces différents projets et dans les différents services sur différentes thématiques afin de mieux cerner les problématiques actuelles de la communauté d'agglomération sur ses projets.

Déroulé de la mission : autres travaux parallèles, en lien avec cette mission

Afin de me rendre compte des différentes stratégies mises en place dans les différentes régions mettant en place les démarches BD (Bâtiment Durable) et QD (Quartier Durable) dans un souci de mise en liens avec la réalisation de la charte et du référentiel, j'ai assisté à différentes réunions et délibération de notation pour différents projets dans différentes régions.

J'ai tout d'abord participé à la journée de rentrée du cabinet Odeys en charge de la démarche BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) qui présentait cette démarche mais aussi parmi les premiers projets estampillés comme appartenant à cette démarche.

J'ai par la suite participé aux journées de présentation et de délibération des démarches BDO (Bâtiment Durable Occitanie), BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) et BDF (Bâtiment Durable Francilien) afin de me rendre compte de la mise en place de ces démarches sur d'autres territoires et des problématiques les impactant.

Enfin, j'ai aussi assisté à la première délibération QDO (Quartier Durable Occitanie), une démarche qui met en place à une échelle plus globale les questionnements des démarches BD afin de favoriser et d'inciter à la création de quartier durable et finalement de la ville durable. Il était intéressant d'assister à pareille journée puisque la volonté sur le territoire de Nouvelle Aquitaine est aussi de mettre en place une démarche QD.

Mission secondaire : aide à la conception des fiches communales, analyse et exploitation de données statistiques

Dans l'objectif d'accompagnement des politiques des communes en matière d'habitat, le service Habitat et Politique de la Ville (HPV) réalise des fiches communales en se mettant en liens avec les différents services de l'agglomération afin de dresser le portrait des différentes communes. Dans ce cadre, il intervient auprès des chefs de projet du SFPU afin de les aider à la réalisation d'atelier peuplement et programmation. J'ai donc été

missionné pour compléter ces fiches avec les analyses des données DVF afin de déterminer le coût moyen des mutations des terrains à bâtir, maisons individuelles et appartements au cours des deux dernières années. Je devais aussi trouver des opérations récentes sur les communes et étudier les typologies de logements et de population accédant au logements.

Afin de réaliser ce travail, je devais donc tout d'abord prendre en main la fiche communale. J'ai donc pris rendez-vous avec la personne chargée de travailler sur ces fiches au service HPV afin qu'elle me dresse l'état de ces fiches et m'explique les différents chiffres. Je l'ai aussi rencontré afin de faire un point sur l'état du logement sur la communauté d'agglomération, notamment sur les questions du logement social et du logement abordable (une typologie de logement spécifique à l'agglomération rochelaise, mis en place dans le PLH et permettant à des personnes n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété dans le libre d'avoir un logement. Cette politique favorise aussi l'accession au logement pour les primos accédants).

J'ai donc travaillé tout d'abord sur la ville de Périgny afin de tester mes analyses. J'ai dû extraire les données présentes sur DVF pour chaque zone cadastrale afin de les étudiées une à une sur les terrains à bâtir, maisons individuelles et appartements. Afin d'apporter des explications supplémentaires à ces résultats, j'ai mis en place une présentation donnant plus de détail de calcul et des chiffres qui ne figurait pas forcément dans la fiche communale. J'ai ensuite étudié deux opérations sur Périgny (le domaine du Coudray et l'opération Diptyk) en analysant les typologies et prix de logements et en les comparants à l'âge des acheteurs afin de dresser un portrait des dernières sorties sur la commune et de la tendance.

Cette étude permettait de préparer la réunion en mairie, avec le service HPV, pour l'atelier peuplement et programmation du projet de Fief de Beauvais.

Suite à cette présentation, j'ai dû réaliser des études de prix via les données DVF pour toutes les communes impactés par des projets urbains identifiés au service SFPU. Ces études étaient réalisées pour l'ensemble de la commune sauf pour la ville de La Rochelle ou, avec les chargés de projets, nous avons identifié les secteurs cadastraux à traiter. Les études ont donc été menées par quartiers. Pour le projet de Lavoisier république, j'ai aussi réalisé une cartographie mettant en lumières les aménités présentes à proximité du projet.

En plus de ces études, j'ai travaillé sur d'autre questions en liens avec l'étude des données de valeurs foncière :

- Afin de déterminer si, la vente de terrains à bâtir dans le libre amenés, comme parfois il était entendu, forcément la création de logement abordable (en additionnant le coût du terrain et de la construction, j'ai étudié les prix des terrains à bâtir par communs que j'ai mis en liens avec les données surfaciques des construction produite sur ces terrains, renseigné dans le logiciel de l'agglomération Droit De Cité (DDC) qui renseigne des informations sur les permis déposé. Ainsi, en appliquant aux surfaces un facteur multiplicateur correspondant au coût moyen d'une construction, j'ai pu en déduire le coût global du bien. Ainsi, il a été mis en lumière que la vente de terrains à bâtir dans le libre n'amène pas la création de logement abordable puisque bien souvent les construction réalisé sur ceux-ci était très grandes et donc destiné à, au contraire, une population plutôt aisée

- Afin d'étudier les Zones d'Activités, j'ai dû travailler sur les coûts des mutations dans ces espaces. Avec l'aide du plan de zonage au PLUi (Les Zones artisanales étant renseigné comme zones UX) J'ai donc étudié ces coûts par zones et pour toutes les zones de la CDA afin d'en dresser le portrait le plus représentatif possible. L'objectif était de créer un observatoire des prix pour réaliser des estimations en temps voulu. Cela permet donc d'établir par la suite des études de prix pour engager les actions foncières et de prévoir les enveloppes dans le cadre du PPI (Plan Prévisionnel d'Investissement)
- J'ai aussi dû travailler sur le prix de vente et/ou de location des bureaux sur la communauté d'agglomération de La Rochelle. Cette étude était réalisée car dans le cadre du projet de Joffre-Rompsay sur La Rochelle était étudié la possibilité de réaliser des locaux pour la mise en place de bureaux.
- La réalisation d'une étude des prix pratiqués pour les terrains en zone 1AU et 2AU au PLUi, la aussi dans l'objectif d'avoir un observatoire des prix pour réaliser des estimations en temps voulu et ainsi faciliter la budgétisation des projets.

PRÉSENTATION DES LIVRABLES

Livrables de la mission principal

Fiches projets et fiches indicateurs

Les premiers documents présentés sont les fiches projets et les fiches indicateurs. Concernant la fiche projet, on en trouve une à l'échelle du projet et une à l'échelle du bâtiment. Sur le côté, on trouve un bandeau permettant de repérer l'avancement du projet. Ainsi, en fonction de l'avancement de celui-ci, on peut déterminer les différents indicateurs à remplir.

Dans cette fiche, nous allons donc retrouver les indicateurs suivants : Le nom du projet, sa localisation, à la fois en indiquant l'adresse du projet mais aussi en intégrant à la fiche un plan d'insertion du site dans l'ensemble urbain. Ensuite, la programmation envisagée, c'est-à-dire la destination principale du projet (si le projet s'oriente plutôt sur une dominante habitat, une dominante économique, mixte ...). Dans le cadre d'un projet d'habitation (la destination principale des projets urbains de la CDA), on demande le nombre de logements prévus. Ensuite, la surface de l'assiette du projet renseignée en hectares ou en m² puis les m² de surface de plancher développé et enfin, dans le cas d'un projet prenant acte sur un espace d'OAP, la programmation cible déterminée à l'OAP. Enfin, on demande de renseigner le ou les porteurs du projet ainsi que l'équipe ou les équipes de maîtrise d'œuvre mobilisées.

Concernant la fiche projet à destination de la réalisation d'un bâtiment, les informations demandées sont les suivantes : le nom du bâtiment, l'étape où en est le projet, l'adresse de celui-ci, le numéro d'îlot dans le cas où le bâtiment appartient à un îlots particulier dans un projet, le nombre de logements dans le cas d'un bâtiments à destination d'habitation. Ensuite, le ou la porteurs de projet c'est à dire le constructeur, l'architecte ... L'opérateur doit fournir une modélisation du bâtiment ou un plan du bâtiment et de ses étages ainsi qu'un plan de masse de celui-ci. Dans le cadre d'un parking souterrain, il doit indiquer le nombre de place de celui-ci et enfin indiquer la surface de plancher total du bâtiment avec la surface de plancher du plus petit logement et celle du plus grand logement.

Les fiches comportant les indicateurs prennent place à trois échelles du projet. Tout d'abord, à l'échelle du quartier puis à l'échelle de l'îlot dans le cas où il y a bel et bien la mise en place d'une réflexion du projet à l'échelle de l'îlot et enfin à l'échelle du bâtiment (dans le cas où la fiche à l'échelle de l'îlot n'est pas utile, on retrouve les mêmes indicateurs dans la fiche à l'échelle du bâtiment).

Chaque fiche est ensuite organisée de la même façon : On retrouve les six thèmes différents avec leurs codes couleurs. Pour la thématique gouvernance et évaluation en gris puis la Place des habitants en jaune, la ville des proximités (/intense, active, des courtes distances) en rouge comportant les sous thématiques : Place des modes actifs au coeur du projet, favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité et numériques et assurer l'intégration urbaine du projet. En vert clair, on retrouve la thématique de ville nature et les sous thématiques : Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet et préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels. En vert foncé, la thématique Génie écologique et

transition énergétique et les sous thématiques préserver et gérer la ressource en eau, favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupération et Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire. Enfin, on trouve en bleu la dernière thématique : Ville saine et solidaire et les sous thématiques logement pour tous : répondre aux besoins des cibles de populations, qualité et confort des logements : proposer des logements durables et agréables à vivre et proposer un cadre de vie sûr et sain.

Pour chaque thématique, différents indicateurs étaient identifiés, ils étaient également identifiés en fonction de l'échelle du projet. Ceux-ci se retrouvent dans la grille d'analyse du référentiel, le document présenté ensuite

Grille d'analyse du référentiel

Le deuxième livrable à fournir était la grille d'analyse du référentiel. Dans ce cas là aussi, je ne partais pas de zéro puisqu'un début de grille avait déjà été réalisé. Cependant, je l'ai alimenté et complété en y intégrant notamment les indicateurs, les niveaux à atteindre pour les opérateurs engagés dans le processus de charte ainsi que plusieurs exemple de projets utilisant d'ores et déjà des principes de référentiels et en essayant de les intégrer aux thématiques données dans celui entrain d'être mis à place.

Dans ce tableau, on retrouve en première partie les éléments de présentation général du projet indiqué par les opérateurs dans le document présenté précédemment. On trouve ensuite une première ligne donnant l'axe transversal des projets urbains de La Rochelle et les inscrivant dans le projet de territoire La Rochelle territoire Zéro Carbone. On y rappelle les principes de cette démarche et la marche à suivre afin de respecter l'ambition du territoire.

On trouve ensuite dans chaque ligne, les thématiques présentées précédemment pour les fiches indicateurs. Avec ensuite, les objectifs socles, les questions à se poser pour chaque objectifs puis les différents indicateurs avec un codes couleurs en fonction de l'échelle du projet pour lesquelles on les retrouve. Ainsi, en orange, il s'agit des indicateurs utilisés à l'échelle du quartier, en vert, à l'échelle de l'îlot et en bleu à l'échelle du bâtiment (ces couleurs sont données à titre indicatif puisque certains indicateurs se retrouvent parfois à plusieurs échelles). Suite à ça, on renseigne le niveau à atteindre ou niveau socle pour l'opération ainsi qu'un niveau "plus" afin de pousser les opérateurs à aller plus loin. Enfin, on trouve ici quatre colonnes donnant des exemples d'opérations de la CDA pour lesquelles la grille d'analyse a été testé. Il s'agit souvent d'opérations faisant déjà l'objet d'un travail de référentiel.

Présentation de mise en commun des documents cadres et éléments visuels d'analyse

Le troisième document présenté, livré dans le cadre de la construction de ce référentiel et de cette charte est la présentation des documents cadres et des éléments visuels d'analyse du projet. Cette présentation a pour objectif de favoriser la compréhension du projet et sa bonne réalisation.

Dans un premier temps, on attend de trouver une visualisation générale du projet. Ici, on demande de présenter le projet en donnant son insertion dans l'ensemble urbain. On demande ensuite un plan masse de celui-ci. Enfin, on attend la mise en place d'un diagramme représentant les pourcentage d'emprises des différentes typologies d'espaces (c'est à dire les pourcentages d'emprises des zones d'habitation, des espaces dédié à la voiture, au mode de circulation doux, au espaces naturels ...).

Dans la deuxième partie de la présentation, on regroupe les documents qui cadre le projet. On va donc avoir en première partie les OAP, s'il y en a qui cadre le projet puis, les réglementation relative au zonage indiqué au PLUi. On va ensuite avoir les documents de contexte environnemental puis ceux de contexte architectural. Ensuite, on va trouver les données programmatiques du projet soit les tailles, les typologies des logements ... On attend ensuite la présentation des contraintes techniques du projet et enfin l'analyse de la structure foncière (On attend là une présentation des perméabilité du projet dans l'espace urbain et son insertion dans son espace environnant dans le cadre de l'insertion urbaine).

Dans la troisième partie, sont attendus les visuels utiles du projet. Il s'agit là des données topographiques, des hauteurs des bâtis, des vues des façades, des plans des différents étages ...

Fiches thématiques des projets

Suite à ce travail, je me suis attelé à la remise en page des fiches thématiques du référentiel. Elles avaient été réalisées par les précédents stagiaires. je devais donc les remettre à jour afin qu'elle soit en lien avec mon travail.

Il fallait tout d'abord faire correspondre les thématiques générales de ces fiches avec celles données précédemment, j'ai donc dû travailler sur les différents items des anciennes fiches. Après avoir bien sélectionné les anciennes thématiques correspondantes à celle de mon travail, je devais travailler sur la temporalité des projets en retravaillant les items en fonction de la temporalité des projets donnée. Enfin, j'ai dû modifier, ajouter et supprimer certaines choses.

On obtient alors le document suivant : une synthèse des fiches thématiques avec pour chaque grand axe, une fiche correspondante. On rappelle à chaque fois les enjeux et les objectifs de la thématiques. On donne ensuite dans un encadré les documents cadre et les documents ressources déjà existant sur cette thématique. On va donc retrouver des documents tels que la charte ACD, les OAP thématiques ... On rappelle ensuite les différentes étapes du projet grâce à la frise chronologique des projets :



Figure 7

Suite à cette frise, on trouve des encadrés qui, pour chaque étape, donnent les objectifs et la démarche à avoir lors de la réalisation des projets. Enfin, on rappelle les indicateurs correspondants aux objectifs socles.

Tableau des bureaux d'étude pour l'AMO de la charte opérateur

Afin de pouvoir facilement contacter des bureaux d'études dans le cadre du lancement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la charte opérateur des projets urbains et du référentiel des projets urbains de l'agglomération de La Rochelle, je devais réaliser un tableau regroupant les informations essentielles sur les bureaux d'études susceptibles de répondre à notre offre.

Dans ce tableau, on trouve donc tout d'abord le nom des bureaux d'étude. Dans la deuxième colonne, on trouve la localisation, ou du moins la ou les communes de ces bureaux d'études. Dans la troisième colonne, on trouve des références significatives soit d'autres travaux menés par ces bureaux d'études sur d'autres territoires sur des missions similaires ou en lien avec notre mission. Enfin, est renseigné dans la quatrième colonne le contact ou le moyen de contacter ces bureaux d'étude.

Cahier des charges et offres de la mission d'AMO

Afin de réaliser une offre de mission, nous devions réaliser un cahier des charges donnant les clés de la réalisation des documents attendus et de la marche à suivre afin que des bureaux d'étude puissent y répondre.

Ainsi, nous avons réalisé un cahier des charges. Il portait sur la réalisation de la charte nommée : Acte de construire et d'aménager : Démarche qualité pour le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Tout d'abord, le cahier des charges présentait de manière synthétique le territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle et ses enjeux.

Il présentait ensuite le contexte et les objectifs de la mission. Cette partie était scindée en deux, une présentant donc les éléments de contexte (on y parlait donc du PLUi et des problématiques liées à la nature très variée des différents projets et des acteurs, des différents défis futurs à relever pour le territoire, de l'ambition de la CDA, en lien avec les 28 communes la composant, de l'importance de changer nos manières de "faire le projet" et du changement de paradigme dans notre manière de l'envisager, de la nécessité d'amener un nouveau cadre de construction des projets et de la politique de la CDA portant des projets démonstrateurs) et l'autre partie donnant les objectifs recherchés. Dans les objectifs, on attendait donc d'avoir un outil positionné à l'échelle globale et donnant à voir les ambitions du territoire, il fallait aussi que cette charte soit un outil de dialogue, de suivi et d'évaluation ancrée dans le local et donc dans ses problématiques et enfin, elle devait être un outil co-construit et animé se faisant le reflet de l'ambition La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC)

La troisième partie portait sur la présentation des Acteurs et sur la place centrale de la gouvernance. Elle mettait donc en avant l'importance d'identifier les différents acteurs et

de les mobiliser. La proposition de prestation devait donc clairement positionner les acteurs en termes de niveau d'implication et d'attendus. Dans ce Cahier des charges, on identifiait donc quatre grandes sphères d'acteurs : les élus communautaires et communaux, les acteurs de la construction et de l'aménagement (opérateurs et concepteurs), les techniciens de l'agglomération et des communes et enfin les partenaires. Ainsi, on remarque que le grand public constitue à ce stade une cible secondaire mais qu'il faudra tout de même anticiper les modalités de diffusion et d'association des citoyens dans la définition des conditions d'animation de la charte et plus largement de la démarche mise en place.

On présentait donc dans cette partie tout d'abord la place centrale des élus en donnant les différentes instances envisagées pour le suivi de la charte. Tout d'abord, on présentait la mise en place d'un comité stratégique. Ensuite, on présentait la mobilisation de l'ensemble des élus du territoire autour du projet. Dans une deuxième sous-partie, on présentait la construction partagée, dans le temps, avec les acteurs de la fabrique de la ville et puis dans un troisième temps, il s'agissait de l'appropriation indispensable de la démarche par la sphère technique communale et intercommunale ou l'on annonçait les différents participant au groupe de suivi technique. Dans une quatrième partie, on donnait différents partenaires associés, à la fois des partenaires ressources mais aussi des instances complémentaires.

La quatrième partie présentait clairement la mission détaillée attendue. Il y était indiqué que cette mission se déclinait en deux grandes étapes, l'une portant sur l'appropriation de la démarche et la co-construction de la "charte" avec les acteurs ou l'on présentait les objectifs identifiés pour 2021 ainsi que les enjeux auxquels doivent répondre les différentes productions, la méthodes, les outils et les indicateurs et la communication auprès des habitants soit le déploiement de la charte et les modalités d'association. La deuxième grande étape portait sur l'accompagnement à la mise en œuvre, le suivi, le bilan et les perspectives à plus long terme donc.

La cinquième partie du cahier des charges donnait les sept thématiques prioritaires identifiées ! La place des usages et des habitants, La ville bas carbone et la qualité environnementale des constructions et des aménagements, la place de la nature et la résilience des projets, les modèles économiques et la maîtrise des prix et des coûts : construction, foncier, prix de sortie ..., la mixité sociale et fonctionnelle et les modes d'habiter et de vie, l'insertion urbaine, architecturale et paysagère et l'articulation avec le patrimoine (bâti et paysager) et la phase chantier : suivi de la qualité architecturale, limitation des nuisances et propreté des chantiers.

Dans la sixième partie, on présentait la nature des prestations et des rendus attendues. Les prestations attendues était de trois natures principales :

- un rôle d'organisation, de mobilisation des acteurs et d'animation de la co-construction, central dans la prestation demandée.
- un rôle de producteur d'éléments techniques, de rédacteur et de force de proposition sur la formulation des ambitions, la définition des indicateurs et des outils à mettre en place et l'écriture de la charte.
- un rôle de conseil dans la mise en place de la démarche, le partage des conditions de réussite et la définition des modalités d'animation dans le temps.

En phase une, on présentait le processus de co-construction de la charte puis en phase deux, celui de mise en œuvre, d'évaluation et d'ajustement des productions.

Enfin, en septième et huitième partie, on présentait respectivement les compétences attendues et le calendrier prévisionnel. A la fin du document, nous avons aussi mis des éléments spécifiques à la démarche LRTZC créée dans ce cadre.

Tableau de notation du bureau d'étude

Afin de donner une note globale à l'offre présentée par le bureau d'étude Écologie Urbaine & Citoyenne et de Adéquation, J'ai dû donner des notes aux réponses faites dans l'offres au critères de notation. Afin de faciliter cette notation, j'ai donc dans un tableau reporté les critères de notation, les pondération dans la note global par critères, les éléments analysés, les éléments à produire par le candidat, le nombre de pages demandés et j'y est inséré, en face, les réponses faites par le bureau d'étude. Suite à ça, j'ai donné des points pour chaque items afin d'obtenir une note globale permettant de définir si la réponse était oui ou non adaptée.

Livrables de la mission secondaire

Présentation complémentaire à la fiche communale

Afin de compléter la fiche communale réalisée pour chaque commune, je devais travailler sur les données de Valeurs Foncières DVF. J'ai donc, en plus de compléter la fiche communale, préparer des présentations complémentaires donnant les différents éléments d'analyse.

La fiche s'organisait en deux parties (je donne en annexe des exemples de deux supports de présentation complémentaire, pour la ville de Périgny et pour le quartier de Lavoisier République sur la ville de La Rochelle puisque les logiques sont un peu différentes. Effectivement, dans le deuxième cas, on donne une approche par quartier afin d'avoir les estimations des prix moyens pratiqué les plus en adéquation avec le projet). Dans un premier temps, on donne les études des données de valeurs foncières pour les terrains à bâtir, les maisons individuelles et les appartements et dans un deuxième temps, je dresse le portrait de deux études de cas sur la commune ou le quartier.

Tout d'abord, on présente les données pour les terrains à bâtir depuis 2014, les données de valeurs foncières étant à l'époque référencées jusqu'en 2014. Dans ce tableau, on donne le prix moyen, l'écart type, la valeur minimale et la valeur maximale ainsi que les différents quartiles. Sur la deuxième ligne du tableau, on retrouve les mêmes données mais en ayant effectué les calculs sans les exceptions c'est-à-dire, en appliquant la gaussienne de la répartition des prix, on en conserve que les 95 % des prix les plus proches de l'axe de symétrie. Suite à ce tableau, on peut présenter l'évolution des prix des terrains à bâtir sur la commune ou le quartier pratiqué depuis 2014. On recommence ensuite la même opération mais uniquement pour les années 2018 - 2019 et 2020. Sur la diapositive suivante, on représente la répartition des mutations de terrains à bâtir depuis 2014 en fonction du zonage cadastral puis sur une autre carte, on repère les mutations par parcelles et on encadre les espaces ou les mutations font partie d'opération d'aménagement plus importante.

Dans un deuxième temps, on présente les données pour les mutations de maisons individuelles. On représente un tableau similaire à celui réalisé pour l'étude des terrains à bâtir depuis 2014. Là aussi, on représente l'évolution des prix, ici au m² de surface de plancher en donnant la courbe des tendances. Dans un diagramme, on représente aussi la répartition des mutations de maison individuelles par typologie en donnant le détail de cette répartition pour les T5 et plus. On représente ensuite les mêmes chiffres pour les années 2019 et 2020. Là aussi on va représenter la répartition des mutations depuis 2014 par zone cadastrale puis on va les repérer à la parcelle.

Enfin, on répète le même travail que celui réalisé pour les maisons individuelles, pour les appartements. Parfois, il se peut qu'il n'y ait pas assez de valeurs pour une catégorie sur une commune ou un quartier, les résultats obtenus ne sont alors pas représentatifs du marché. Dans ce cas, cela est renseigné dans la présentation.

Dans la deuxième partie du support, on présente deux projets récents sur la commune. Tout d'abord ils sont repérés géographiquement. Ensuite, on étudie la première opération. On donne la répartition des différentes typologies de logement, on les recoupe ensuite en fonction des types d'accession (libre, abordable et logement locatif social) et des tranches d'âge des populations acquéreurs. On refait le même type d'étude pour la deuxième opération.

Étude des terrains à bâtir dans le diffus

Dans le cadre de l'étude des données de valeurs foncières, j'ai aussi dû travailler sur la vente des terrains à bâtir dans le diffus afin de savoir si elles engendraient souvent du logement abordable. Pour ce faire, j'ai utilisé les données de valeurs foncières vues précédemment en faisant bien attention à ne prendre que les données dans le diffus. En recoupant ces informations avec les données renseignées dans la base Droit De Cité de l'agglomération, j'ai pu calculer le coût global des biens et finalement en tirer des conclusions.

J'ai réalisé les études pour deux valeurs de coût de construction : en considérant que la construction coûtait 1300 €/m² et en considérant que celle-ci coûtait 1500€/m². Dans le tableau, on retrouve donc tout d'abord les numéros donnés aux parcelles pour les repérer plus facilement sur une carte. Ensuite, on donne les numéros de parcelle puis la surface du terrain en m² et le prix du terrain en € afin de calculer le prix au m² du terrain. Dans la colonne suivante, on donne les surfaces de plancher au m². On renseigne ensuite la nature de la construction puis le coût de la construction et on en déduit alors un coût total du bien et enfin le prix au m² du bien.

Finalement, on se rend compte que le coût des biens est souvent élevé. Cela n'est pas forcément dû à un prix du terrain au m² élevé mais plutôt à des surfaces développées très importantes. Ces biens ne sont alors de fait pas destinés à une clientèle plutôt modeste mais au contraire à des groupes de population plutôt aisés puisque pouvant se permettre de construire de grandes maisons.

Étude des zones d'activités

Dans le cadre de la réalisation de l'observatoire des prix et pour faciliter les estimations et les budgétisations des futurs projets dans les Zones d'Activités, je devais réaliser une étude des prix en fonction de l'année dans les zones d'activité de l'agglomération. J'ai donc avec l'aide des données de valeurs foncières réalisé un tableau permettant de mettre en lumière les valeurs des mutations des différentes parcelles en fonction de leurs typologies, de leurs prix, de la date et de la zone d'activité. J'ai donc pu en déduire un nombre de mutations dans ces zones par années et donner l'évolution des prix en fonction de la typologie.

Livrable des missions tertiaires

En plus de tous ces livrables, j'ai aussi produit d'autres éléments dans le cadre d'autres missions. En voici une liste les regroupant :

- Mise à plat du conventionnement avec l'établissement public foncier
- Présentation sur trois sujets de recherches : les chaussées "vertes", le béton bas carbone et la toiture végétalisée recyclée
- Présentation pour le projet Lavoisier-République
- Présentation sur le sujet des formes urbaines dans le cadre du projet de Fief de Beauvais à Périgny
- Étude des prix pratiqué dans les lotissements
- Calcul du nombre de Déclaration intentionnels d'aliéner produite par années
- Travail avec le service de mission aux communes sur des fiches d'indicateurs pour le projet de La Grange à St Vivien

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Dans cette partie, je vais présenter un retour d'expérience sur ce stage. J'y donnerais mes avis et sentiments sur les différents éléments de mon stage.

Tout d'abord, je présente ici pourquoi j'ai choisi d'accepter de faire ce stage. J'ai tout d'abord été attiré par la diversité des missions qui m'étaient proposées dans l'offre de stage. Effectivement, même si celles-ci se concentraient sur le travail autour de la charte et du référentiel, je trouvais d'ores et déjà que celui-ci appelait à une grande diversité et à des missions très variées faisant appels à différentes compétences que je souhaitais mobiliser. Aussi bien sur le plan technique que humain, ce stage demandait à la fois d'apporter un investissement qui, je pense, me correspondait bien.

Concernant les compétences techniques que je m'attendais à mobiliser, il s'agissait d'abord de ma capacité de synthèse pour permettre la prise en main des documents par tous les interlocuteurs. Je devais aussi avoir des compétences de mise en place et de construction de réunion et je devais donc chercher des moyens d'animations. Je m'attendais à développer un point de vue global de l'état de l'aménagement du territoire et de la fabrique de la ville. Il était attendu un travail sur des modèles de documents très variés et je devais donc développer des compétences d'adaptation puisqu'il devait être lisible et assez clair pour permettre leur rapide prise en mains. Je devais être force de proposition, par exemple sur des améliorations des outils de suivi sur les projets test. Il me fallait aussi être capable de déterminer des niveaux à atteindre sur différents sujets très variés puisque l'approche des projets urbains se faisait par tous les champs de l'aménagement. Enfin, il me permettait de remobiliser les connaissances acquises lors de mes études à Polytech mais aussi celles acquises à l'IUT en génie civil puisque je m'intéressais aussi aux modes constructifs.

J'attendais donc de ce stage qu'il me permettent de développer un large champ de compétences et qu'il me permettent d'avoir un point de vue sur un vaste panel d'interlocuteurs sur les problématiques de l'aménagement urbain. La fabrique de la ville se pense effectivement, d'après moi en réunissant au maximum les différents acteurs et c'est précisément ce que cette mission demandait. Grâce à ce stage, j'ai aussi pu apprendre à travailler en mode projet dans un contexte professionnel et me rendre compte des tenants et aboutissant d'un tel mode de fonctionnement. L'importance des échanges, des dialogues était mise en valeur et m'a permis d'avoir un point de vue sur des process et des manières de faire que je n'aurais pas forcément pu voir en école.

J'ai par exemple pu me rendre compte de la manière de concevoir une consultation de marché public ou encore le processus de suivi des projets urbains en fonction de leurs typologies, à la fois pour de gros projets d'aménagement, mais aussi pour de plus petites opérations suivies notamment par la mission aux communes.

Celui-ci a donc bien répondu à mes attentes et est même allé plus loin puisqu'il m'a aussi permis de prendre en main différents logiciels métiers, travailler mes capacités d'analyse et d'étude de données statistiques et mes capacités de synthèse. Il m'a permis de développer ma compréhension du monde de l'aménagement urbain en me permettant de voir différentes instances et bureaux d'études spécifiques. J'ai pu rencontrer différents acteurs et échanger avec eux : des aménageurs comme aquitanis par exemple, des bureaux d'études comme atmosphère, une autre ville ou Écologie Urbaine et Citoyenne, des

promoteurs comme Eden promotion, médiatim ou bouygue immobilier, des bailleurs sociaux comme immobilière atlantique aménagement ou l'office publique de l'habitat, des architectes comme HDZ ou alterlab et puis des paysagistes, des constructeurs ... Autant d'acteurs qui m'ont permis d'avoir une vision holistique du monde de l'aménagement. J'ai aussi pu développer des contacts dans ces différentes structures.

Quant à mon sentiment général sur le déroulé des missions, j'ai eu l'impression qu'il m'était accordé une confiance importante puisqu'on me laissait travailler facilement en autonomie. J'ai donc eu le sentiment d'être véritablement intégré à l'équipe et de participer moi aussi, à mon échelle, à la fabrique de la ville. De plus, j'ai été pris en tant que salarié pour l'été sur une autre mission : la réalisation de la cartographie des projets urbains de l'agglomération. Cette mission consiste en la réalisation d'un SIG référençant les projets urbains suivis par la CDA en fonction de leurs échelles et de leurs nature. Il s'agit aussi d'un travail de structuration de données et de recueil d'information en transversalité qui fait intervenir les différents services travaillant sur ces projets.

Pour le futur, je souhaiterais désormais prendre conscience des enjeux de l'autre côté du prisme du secteur de l'aménagement en travaillant dans le privé par exemple puisque c'est désormais mon deuxième stage en EPCI (j'avais réalisé mon stage de quatrième année de l'année dernière à la communauté de communes de Loches Sud Touraine). Je souhaiterais donc développer mes connaissances du monde professionnel en passant du côté de la promotion immobilière par exemple ou bien encore dans un bureau d'étude en écologie urbaine comme celui que nous avons sélectionné pour l'AMO de la charte.

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Présentation des communes de la CDA et intégration dans le département de Charente-Maritime	3	Figure 5 : Exemple de représentation cartographique des données de valeurs foncières (en bleu : les parcelles ayant subi une ou plusieurs mutations au cours des cinq dernières années)	11
Figure 2 : Le service SFPU au sein de l'agglomération rochelaise.	5	Figure 6 : Schéma d'organisation des fiches thématiques d'ores et déjà produites	14
Figure 3 : Les 17 objectifs de développement durable de l'ONU, 2015	7	Figure 7 : Les différentes étapes du projet	22
Figure 4 : Les objectifs de réduction de la consommation de CO2 par palier dans le projet LRTZC	8		

TABLE DES ANNEXES

Annexes non livrables

- Table des indicateurs réalisé précédemment
- Fiches thématiques du référentiel
- Déroulé du projet

Annexes livrables

Mission principal

- Fiches projet et fiches indicateurs
- Grille d'analyse du référentiel
- Présentation de mise en commun des documents cadres et éléments visuels d'analyse
- Fiche thématiques des projets
- Tableau des bureaux d'étude pour l'AMO de la charte opérateur
- Cahier des charges et offres de la mission d'AMO
- Tableau de notation du bureau d'étude

Mission secondaire

- Présentation complémentaire à la fiche communale
- Étude des terrains à bâtir dans le diffus
- Étude des zones d'activités

Mission tertiaire

- Mise à plat du conventionnement avec l'établissement public foncier
- Présentation sur trois sujets de recherches : les chaussées "vertes", le béton bas carbone et la toiture végétalisée recyclée
- Présentation pour le projet Lavoisier-République
- Présentation sur le sujet des formes urbaines dans le cadre du projet de Fief de Beauvais à Périgny
- Étude des prix pratiqué dans les lotissements
- Calcul du nombre de Déclaration intentionnels d'aliéner produite par années
- Travail avec le service de mission aux communes sur des fiches d'indicateurs pour le projet de La Grange à St Vivien

Thèmes	Préconisations	Indicateurs	
Ville active	Favoriser la compacité, regrouper les fonctions pour favoriser la proximité	Indicateur EcoQuartier : % de logements situés à proximité des services de base (indicateur cartographique, distance de 300m)	
	Articuler mobilités, usages et lieux d’animation	TC : nombre de logements distants de moins de 300m d’un arrêt de bus rapporté au nombre total de logements du secteur d’étude	
	Susciter l’animation du quartier par la configuration des espaces publics	Surfaces d’espaces publics aménagés rapportés à la surface totale du secteur d’étude	
		Le quartier propose-t-il une conciergerie ? une application de quartier ?	
	Intégrer la dimension temporelle du projet	% d’espaces et de bâtiments réversibles	
	Intégrer le commerce et les locaux d’activités en pied d’immeuble	Surfaces occupées par des activités rapportées à la surface totale des bâtiments	
	Penser des espaces publics pour tous	% des espaces accessibles PMR	
		Comptabiliser le mobilier (bancs, espaces ombragés, mobilier ludique)	
Réfléchir aux nouveaux modes de vie	Le nouveau quartier est-il desservi par la fibre ? % d’espaces à vocation de jardins partagés		
Ville nourricière	Renforcer l’agriculture urbaine et les jardins partagés	% de jardins partagés dans le quartier Présence d’un projet d’agriculture urbaine dans le quartier (maraîchage, pâturage, culture pleine terre, aquaponie, hydroponie...)	
	S’inscrire dans une économie circulaire (matériaux recyclés, utilisation déchets organiques, composte, méthanisation, utilisation eaux de pluies pour arrosage)	Indicateur EcoQuartier : Nombre de structures issues des filières locales et favorisant les circuits courts	
		Autres indicateurs :	
		Nombre de dispositifs de compostage collectifs présents dans le quartier (sont-ils utilisés pour la gestion des espaces communs ? des jardins collectifs ?)	
		Présence de dispositifs de collecte des eaux de pluies (et utilisation pour l’arrosage des espaces publics et des jardins collectifs) ?	
Ville des courtes distances	Aménager l’espace urbain pour encourager les déplacements cyclables et piétons	Indicateur Ecoquartier : % en surface des voiries dédiées aux liaisons cyclables et piétonnes	
		Indicateur POA Mobilité CdA : Nombre de km d’aménagement cyclables créés	
		Autres indicateurs : Longueur/surface créées en pistes cyclables, piétonnes, trottoirs partagés	
		Nombre de points d’attache sur l’espace public	
		% des espaces publics consacrés aux modes actifs (piétons et vélos)	
		Nombre de places/Surface accordé(s) par logement pour le stationnement vélo	
		Part de la surface accordée aux locaux pour vélos/poussettes par rapport à la surface totale	
		Mettre en adéquation les réseaux TC avec les réseaux cyclables et piétons	Indicateur POA Mobilité CdA : Offre de stationnement vélo la long d’un BHNS
	Autres indicateurs : Distance moyenne des logements de l’opération aux arrêt de bus		
	Nombre de logements distants de moins de 300m d’un arrêt de bus, accessible en vélo ou à pied		
	Organiser la voirie	% de voiries aménagées en zone 30	
		% de surfaces/voiries non accessibles aux voitures (zones calmes)	
	Penser la réversibilité du stationnement	(Indicateur EcoQuartier : nombre de places de stationnement avec recharge pour voiture électrique par bâtiment)	
		Autres indicateurs : Présence d’une structure permettant le stationnement mais proposant une autre fonction future (ex : parking silo ou RDC)	
		Ouvrir la concertation à tous les publics	Indicateur EcoQuartier : Typologie et diversité des acteurs impliqués dès l’amont et à chaque stade du projet (y compris en phase de gestion).
		Intégrer les résultats des concertations à la construction et à l'évolution du projet	Indicateurs EcoQuartier : La concertation a-t-elle permis de faire évoluer le projet ?
Comment leurs points de vue et apports sont-ils pris en compte dans la vie et l'évolution de l'ÉcoQuartier ?			

Participation citoyenne	la construction et l'évolution du projet	Prise en compte et valorisation des apports des habitants dans l'élaboration des contenus du projet.
	Évaluer le projet dans le temps, en coopération avec les différents acteurs.	Indicateur EcoQuartier : Dynamique d'implication des habitants dans la vie de quartier. Dans quelle mesure l'EcoQuartier est-il en capacité de répondre aux usages prévus et de s'adapter à des usages nouveaux ? Existence d'un budget d'aménagement correctif post-livraison.
	Instaurer une cogestion du projet, afin que les différents utilisateurs et habitants du projet continuent de s'impliquer.	Indicateur EcoQuartier : - Le projet réalisé permet-il d'offrir des opportunités d'interactions sociales aux usagers et aux habitants ? - Fréquence des réunions d'associations avec les riverains, usagers et habitants, à toutes les phases du projet, et notamment après la livraison du quartier.
Ville nature	Assurer la préservation et la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	Indicateur EcoQuartier : Le CBS (Coefficient de Biotopes par Surface) Autres indicateurs : Inventaires et suivis de l'évolution des habitats (flore) et des espèces (faune) : comptages et observations % de l'opération à proximité d'un corridor ou d'un réservoir de la TVB (< 150m) Biodiversité indigène dans la zone construite (RFSC)
	Assurer des perméabilités au sein de l'îlot et du quartier, et du quartier avec le reste de l'espace urbain	Installations permettant à la faune de se déplacer (ex : passage sous voie) Choix de haies plutôt que de murs (éviter les frontières au sein du quartier)
	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements	Coefficient de végétalisation initial du site (et coefficient de végétalisation finale du projet) Surface réservée aux espaces de nature en pleine terre rapportée à la surface totale projet Nombre de m ² d'espaces de nature par habitants estimés du quartier Nombre d'espèces végétales différentes par hectare d'espace de nature Nombre d'arbres conservés/nombre d'arbres présents initialement/nombre d'arbres plantés Longueur du réseau pluvial de surface rapporté à la longueur à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluvial
	Penser des aménagements pour la faune et les insectes	Dispositifs installés pour faciliter le déplacement de la faune ou pour permettre l'installations de la faune/avifaune/insectes
	Pour aller plus loin	Grille pour l'évaluation de la biodiversité dans les projets urbains (Plante & Cité) en 3 phases : état de la biodiversité, impact du projet et réponses apportées
Préservation et gestion de l'eau	Gérer efficacement les eaux pluviales et valoriser les ouvrages de gestion des eaux pluviales	Longueur du réseau d'eau pluviale en surface rapportée à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluvial du secteur d'étude Présence d'ouvrages de gestion aérienne des eaux pluviales dans le secteur de projet (toiture stockante, bassin)
	Déterminer les possibilités et capacités d'infiltration des eaux pluviales	Coefficient d'imperméabilisation : somme des surfaces imperméables rapportée à la surface totale du secteur
	Economiser l'eau potable / Favoriser la mise en place d'équipements à faible consommation en eau	Indicateur EcoQuartier : Consommation moyenne d'eau potable des bâtiments en phase de vie en m3 par an Taux de raccordement des bâtiments à des sources alternatives à l'eau potable Autres indicateurs : Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles / nb total de logements Nombre de logements disposant de détecteurs de fuites / nb total de logements
Gestion et valorisation des déchets	Mettre en place une gestion alternative des déchets	Présence d'aire de compostage collectif dans le quartier Part des logements avec un dispositif de compostage individuel % de logements disposant d'un système de compostage collectif Indicateur EcoQuartier : % de logements disposant d'un système de compostage à moins de 200m

		Nombre de ménages utilisant un système de compostage (individuel ou collectif)
Sobriété énergétique	Systématiser l'intégration des enjeux climat / énergie dans toutes les opérations d'aménagement et de construction	Indicateurs : Approvisionnement / source énergétique (électricité) :
		Impact carbone du bouquet énergétique du projet (g CO2/kWh)
		Part d'électricité produite par énergie renouvelable (%)
		Approvisionnement / source énergétique (thermique) :
	Définir un niveau de performance énergétique à atteindre pour les bâtiments.	Part de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) produite par une énergie renouvelable (%)
		Pourcentages des logements au niveau de performance dit passif ou positif.
		Indicateur ÉcoQuartier :
		Ratio de m² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimum, par rapport au nombre total de m².
	Intégrer une approche bioclimatique lors de la conception du projet	Par bâtiment : Indice de bioclimatisme Bbio (Bbio ref / gain) (%)
		Avoir une durée d'ensoleillement minimum pour la pièce de vie (2h d'ensoleillement minimum au 21/12)
		Pourcentage de bâtiments dont l'orientation principale est de ± 35° par rapport au Sud
		Pourcentage de bâtiments avec au moins 2 orientations (tendre vers 100%)
		Présence ou non d'appareil de production de froid
		Étanchéité à l'air en m3/h.m² (Oui / Non)
		Compacité du bâtiment : volume/surface des parois froides. Plus l'indicateur est grand, moins le bâtiment aura de déperdition
	Mettre en place une stratégie pour utiliser des matériaux à faible énergie grise, dont des matériaux biosourcés (ou biomatériaux) locaux et/ou durables	Atteinte d'un niveau particulier sur le volet carbone de l'indicateur E+C-
		Réfléchir à la mise en place d'indicateurs adaptés au territoire et à ses ressources, par exemple : Objectif de volume de bois mis en œuvre par surface de plancher, part des projets en ossature biosourcée, proposer un projet en ossature biosourcée (ou obtenir le label Bâtiment biosourcé) pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+3, ...?
		Indicateurs EcoQuartier :
		Le projet a-t-il permis de favoriser les ressources locales ?
		Le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production et de consommation locaux ?
	Chantier à faibles nuisances	Bilan carbone construction visé, exprimé en kg eq CO2/m² surface de plancher par bâtiment ;
	Gestion des déchets de chantier	Indicateur EcoQuartier :
		Réutilisation, recyclage ou valorisation des déchets de chantier (% en masse)
		Exigence NF Habitat HQE 2 points :
		Valorisation supérieure à 40% de la masse totale des déchets de chantier générés
		Exigence NF Habitat HQE 3 points :
		Valorisation supérieure à 70% de la masse totale des déchets de chantier générés.
	Mettre en place un dispositif suffisant pour assurer le suivi de l'impact environnemental des matériaux choisis	Dispositions prises pour faciliter la démontabilité du bâtiment et son évolutivité
		Résultat des tests d'étanchéité : m3/h.m²
		Performance énergétique : consommation réelle en kWhép/m².an
	Créer des logements intelligents, afin de diminuer les consommations énergétiques	Coût des charges réelles d'énergie
		Moyenne des consommations des bâtiments dans le projet (kWhép/m²/an)
		Indicateur EcoQuartier :
		Quantité totale de déchets collectés sur l'EcoQuartier (kg/eq.hab./an)
	Analyser le contexte et l'environnement du site et ses contraintes en termes de confort, de nuisances potentielles et de santé (odeurs, insectes, nuisibles, bruit, pollution, ondes électromagnétiques).	Indicateur EcoQuartier : L'exposition aux pollutions de l'air peut s'estimer au regard des seuils annuels fixés par la réglementation sur différents polluants (NO2, Nox, SO2, Pb, PM10, PM2.5, CO, O3). Cet indicateur nécessite l'acquisition de données in situ précises, notamment une étude de qualité de l'air du site initial, une étude prévisionnelle d'après le plan de masse, et une étude après livraison des équipements.

Qualité des logements	Adapter l'orientation et la disposition des bâtiments afin de créer des îlots protégés du bruit.	Indicateur EcoQuartier : Part des logements impactés par des nuisances. Nuisances sonores : le niveau sonore de 55db(A) est fixé comme seuil à ne pas dépasser.
	Renouvellement de l'air intérieur	Débit d'air extrait visé en m3/heure des pièces principales ; Taux de renouvellement d'air : nombre de fois par heure que la totalité de l'air d'un local est renouvelée par de l'air neuf extérieur.
	Utiliser des matériaux (matériaux de construction, peintures, revêtements des sols, produits de traitement des bois, etc.) non dangereux pour la santé.	Pourcentage de matériaux de classe A ou A+ pour les matériaux en contact avec l'air intérieur.
	Favoriser les économies d'eau	Calcul d'un indicateur « consommation d'eau » sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment via un logiciel d'analyse du cycle de vie.
	Veiller à diminuer les nuisances sonores internes à travers l'aménagement interne des logements, et les matériaux utilisés.	Indicateur NF Habitat HQE 2, 3 points : Utilisation de l'indicateur Harmonica pour caractériser l'environnement sonore extérieur.
	Assurer un suivi de l'impact sanitaire des matériaux	Teneur en COV en µg.m-3
		Teneur en CO (en cas de source) en mg.m-3
Confort et attractivité des logements	Penser le dessin du bâtiment, son agencement interne, le choix des matériaux mis en œuvre, de façon à maximiser le confort thermique, sanitaire et environnemental, et à garantir la durabilité du logement.	Pourcentage de logements bi-orientés, traversants et mono-orientés défavorablement ; TIC des logements les plus défavorables.
	Optimiser l'accès à la lumière naturelle, à des fins de santé, de bien-être et d'apports énergétiques.	Bbio Surface vitrée devant être supérieure ou égale à 1/6 de la surface habitable.
	Garantir l'intimité des habitants, notamment dans un contexte de densification urbaine.	Réaliser un héliodon à différents moments de l'année
	Adapter les logements aux personnes handicapées et/ou âgées.	Pourcentage de logement réellement modulable Nombre de mètres carrés adaptés
	Créer des rangements privatifs à l'extérieur des logements (cave, cellier) pour stocker des équipements de grande dimension (vélos, poussette, planche à voile, etc.)	Pourcentage de logements disposant de rangements extérieurs Surface des rangements extérieurs
	Prévoir des espaces extérieurs privatisés, en fonction de la surface et de la typologie des logements.	Pourcentage de logements disposant d'un prolongement extérieur
Ville intense / ville compacte	Evaluer la densité du quartier	Indicateur EcoQuartier :
		Densité brute : nb de log./hectare
		Densité nette : nb de log./ha (hors voiries et espaces publics)
		Part d'espaces libres (non bâtis)
		Perméabilité du quartier (% de la voirie interne à l'EcoQuartier reliée à la voirie préexistante)
		Proximité des services de base (% de logements situés à une distance de 300m)
		Indicateur d'étalement urbain : % du projet en extension urbaine
		Nombre d'habitants/ha dans les secteurs environnants
		Autres indicateurs :
		Nombre d'habitants/ha
	Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux.	Nombre et caractéristiques des logements locatifs sociaux produits.
		Nombre, caractéristiques et fonctionnement des logements «intermédiaires»
		Nombre de logements en accession « abordable » et profil des occupants.

Logement pour tous		Indicateur de mixité sociale : part de logements sociaux (nombre de logements locatifs sociaux du projet/nombre total de logements dans le projet)
	Favoriser une accession abordable tant à la propriété que sur le marché locatif.	Part de logements libres : accessions à la propriété et locatif
		Profil des occupants (propriétaires occupants, locataires)
	Favoriser le logement familial sur La Rochelle et la première couronne de l'agglomération.	Avoir un pourcentage de T3 et plus grande typologie de logement supérieur à 50% des logements construits.
		Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels)
		Indice de diversification des logements : attestant de la présence de logements de différentes tailles, d'une bonne répartition des tailles de logements sur le secteur
	Définir et adapter une part de logements pour les personnes âgées, les étudiants, les jeunes actifs, les ménages en début de parcours résidentiel et professionnel, les primo-accédants, ..., selon le contexte de l'opération	Nombre de logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social par rapport aux besoins identifiés
		Nombre et part de logements dédiés aux populations spécifiques : personnes âgées, étudiants, personnes handicapées.
	Fournir dès le début du projet la programmation de logements (LLS, LA, libre), de toute l'opération, avec les prix de sortie et les surfaces, par logement.	Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels)
		Indice de diversification des logements
		Indicateur EcoQuartier :
		Comparer les logements produits avec revenus des ménages. Pour un quartier neuf, on considère généralement qu'au moins 50% des logements produits doivent permettre de répondre aux besoins de la classe moyenne (déciles 2 à 4, 3 à 5 ou 4 à 6 selon les territoires)
	Organiser la mixité du quartier de manière équilibrée à l'échelle du quartier, de l'îlot, de la rue ou au sein même des bâtiments.	Indicateur EcoQuartier :
		Comment votre projet permet -il d'accueillir une diversité de ménages et de modes de vie ?
	Mettre en place des dispositifs d'insertion ou d'accompagnement sociaux, en fonction des publics visés	Nombre de places créées en aire de grands passages et de petits passages
		Nombre de terrains familiaux créés après une analyse des besoins en sédentarisation
Ville résiliente	Prendre en compte le risque (résilience)	Aménagements pensés pour les évolutions futures du climat (ex : points d'eau, ombrage, îlots de fraîcheur, sols perméables)
		Confort climatique : surface totale de canopée à terme des arbres rapportée à la surface totale du secteur d'étude
		Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles
	Utiliser la nature et les services écosystémiques dans le fonctionnement du quartier	% de sols et % de toits végétalisés dans le quartier
		% d'espaces publics en sols perméables rapportés à la surface totale des espaces publics et voiries
		Coefficient d'imperméabilisation : somme des surfaces imperméables rapportée à la surface totale du secteur d'étude
	Insérer le projet dans une économie circulaire	Proportion de sols artificialisés (en % de la surface totale du projet)
		Utilisation de matériaux de construction à la fois durable et locale ?
		Réutilisation des déchets de chantier pour l'aménagement et le mobilier des espaces publics ?
	Organiser un quartier sobre en carbone	Présence ou non d'une activité type recyclerie, ressourcerie dans le quartier
		Nombre de logements/d'ilots respectant les performances E+C- dans le quartier
		% de bâtiments respectant les performances BEPOS
		Indicateur EcoQuartier :

		Nombre de m ² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimums (RT2012) Consommation énergétique de l'éclairage public + innovations en termes d'éclairage public (ex : chemins phosphorescents)
Ville saine	Impact des nuisances sonores/Optimiser l'acoustique du quartier	Part de logements soumis à une nuisance sonore (référence : cartes stratégiques de bruits du Plan de Prévention de Bruits pour l'Environnement)
	Pollution des sols et des nappes	Analyse de la qualité des sols (référence : BASOL)
		Analyse qualité des eaux de surface
		Analyse qualité des eaux souterraines
	Intégrer dans les orientations d'aménagement le bien-être humain	% de jardins au sein du quartier
		Nombre de « zones calmes » dans le quartier
		Présence de bâtiments végétalisés
	Veiller à la qualité de l'air	Part de logements impactés par la qualité de l'air (référence : cadastres des émissions de polluants de l'observatoire Atmo Nouvelle-Aquitaine)

Sommaire

INTRODUCTION (POURQUOI UN REFERENTIEL)

UN REFERENTIEL QUI S'INSCRIT DANS D'AUTRES DEMARCHES (REFERENTIEL ECOQUARTIER, OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE) ET DOCUMENTS CADRES INTERCOMMUNAUX (PLUi, PLH, PCET)

LECTURE D'UNE FICHE THEMATIQUE

GOUVERNANCE ET VIE DU REFERENTIEL

Gouvernance

Evaluation

Amélioration

Ville active
Ville nourricière
Ville des courtes distances
Ville connectée
Participation citoyenne

Ville
créative

Ville nature
Préservation et gestion de l'eau
Gestion et valorisation des déchets
Sobriété énergétique
Qualité et confort du logement

Ville sobre
et durable

Ville intense
Ville accessible
Logement pour tous
Economie Sociale et Solidaire

Ville
solidaire

THEMATIQUES TRANSVERSALES

Ville résiliente

Ville bien-être

Ville bas carbone

ANNEXES

Retours d'expériences

Séminaire TIPEE

Synthèse des indicateurs

Grilles d'évaluation

Référentiel des projets urbains

Rencontres avec les services de l'agglo et retours d'expérience

Afin de construire les fiches thématiques du référentiel, plusieurs rencontres ont été réalisées avec les services de l'Agglo. Ont également été rencontrés les techniciens de certains grands projets afin de bénéficier de retours d'expériences.

Chaque entretien dure entre 1h et 2h, et par la suite, chacune des fiches est retravaillée. Les différents services de l'agglo ont ensuite accès à un dossier de partage afin de relire les fiches et apporter des modifications :

G:\PROJETS URBAINS\REFERENTIEL 2019

Rencontres thématiques

	Date	Service	Thématique
mai	22/05/19	H. LE BERRE MobTra	Ville des courtes distances
	24/05/19	S. GILBERT TERE	Nature, Biodiversité, Sols
	24/05/19	E. BOUTIN TERE	Ville saine
	27/05/19	D. PAILLET, A. PICCICUTO, J. PERRUSSEL TERE	Sobriété énergétique et bilan carbone
juin	03/06/19	N. CLAIN-BEAUCHEF TERE	Agriculture urbaine
	04/06/19	S. GONZALEZ-MORETTI, Habitat et politique de la ville, C. BELY, Urbanisme règlementaire, E. BOUTIN, TERE B. CORMERAIS, M. CHAUVET, M. PLANCHENAULT, Ville de La Rochelle	Qualité et confort des logements
	04/06/19	J. LEGRAS Eaux pluviales	Préservation et gestion de l'eau
	04/06/19	A. CHAPUIS Emploi Enseignement Supérieur	Economie Sociale et Solidaire
	05/06/19	S. GONZALEZ-MORETTI, HPV F. NASSIET, Etudes urbaines	Logement pour tous
	06/05/19	C. DESTRIBOIS, A. COTILLEAU Eaux assainissement, études travaux et prospection	Préservation et gestion de l'eau
	11/06/19	B. MOREL ETURBA	Ville active (mixité des fonctions)
	11/06/19	D. BERTHIAUD	Ville connectée

		Direction de la Transformation numérique	
	12/06/19	B. RAPINAT, F. BAUCHAUD Déchets, collecte	Gestion et valorisation des déchets
	19/06/19	C. MOUREN, F. DEBOIS Eaux, gestion des usagers	Préservation et gestion de l'eau
	24/06/19	M. JUIN TERE	Participation citoyenne
	27/06/19	N. JAMES, H. RATA DEVECO	Ville active (mixité des fonctions)
juillet	01/07/19	L. BONNEFOY ETURBA	Ville intense (formes urbaines, densité)
	02/07/19	D. PAILLET, J. PERRUSSEL TERE	Sobriété énergétique et bilan carbone
	04/07/19	M. SCHMIDT, M. DUPONT, G. VIVION Eaux, risques littoraux	Ville résiliente (adaptation aux changements climatiques)
	10/07/19	M. RAIMBAULT Déchets, prévention sensibilisation	Gestion et valorisation des déchets (compost)
	15/07/19	S. GONZALEZ-MORETTI, Habitat et politique de la ville, E. BOUTIN, TERE M. CHAUVET, Ville de La Rochelle	Qualité et confort des logements
	19/07/19	S. GONZALEZ-MORETTI, Habitat et politique de la ville,	Logement pour tous
	23/07/19	D. BERTHIAUD, C. GAILLARD, J. VALAIS, V. STEINER, C. PLANTIN Direction de la transformation numérique	Ville connectée

Retours d'expérience

Date	Service	Projet
11/06/19	L-E ANGEVIN, F. FERON Aménagement et Patrimoine	Atlantech Parc Bas Carbone
21/06/19	S. NICOLAIZEAU Habitat et politique de la ville	PRU Villeneuve-les-Salines
02/07/19	G. BOYNARD	Beauregard

Construction du référentiel

Date	Service	Thème de la rencontre
18/06/19	N. CLAIN-BEAUCHEF, D. GODARD-BRUNET TERE, Unité « projets européens »	Gouvernance, évaluation, animation du référentiel
28/06/19	F. BATTEZZATI Directeur Technique TIPEE	Réunion préalable au séminaire
10/07/19	Equipe TIPEE	Séminaire : l'évaluation dans le référentiel

Référentiel des projets urbains – Liste des prestataires privés

Afin de construire une culture commune du projet urbain, il est indispensable de faire participer les prestataires privés à la construction du référentiel. De ce fait, la liste ci-dessous présente les opérateurs qui travaillent sur les projets urbains mais aussi ceux qui ont postulé, ainsi que les bureaux d'études (architecture, urbanisme, paysage, environnement, énergie...). La liste recense également les prestataires agissant sur la fabrique urbaine de l'agglomération rochelaise, dans les projets qui n'entrent pas dans la compétence de l'intercommunalité.

Aménageurs

Nom du prestataire	Prestation	Projet(s)
Acanthe	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
Altarea Cogedim	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
Aquitanis	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
Ataraxia	Concession d'aménagement	ZAC de la Gare Dompierre-sur-mer
A2i	Appel à candidature	PEM Gare La Rochelle
Clairsienne	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer)
CM CIC immo	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer)
	Traité de concession	EcoQuartier de l'Houmeau
Eiffage	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
GPM immobilier	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer)
	Lotissement	La Ribotelière 10 lots (Saint-Xandre)
	Lotissement	Les Jardins de l'Ardillière (Saint-Xandre)
Icade	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer)
PPV Invest	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec GPM
SEMDAS	Concession d'aménagement	Fief des Dompierres (Saint-Xandre)
	Appel à candidature	PEM Gare La Rochelle
Terres d'Aunis	Concession d'aménagement (lotisseur)	Fief des Dompierres (Saint-Xandre) avec la SEMDAS
Vinci immobilier	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
		Clinique du Mail (La Rochelle)

Bailleurs

Nom du prestataire	Fonction	Projet(s)
Aquitanis	Logement social sur un îlot	Atlantech (Lagord)
Immobilière Atlantic Aménagement (I2A)	Logement social et logement abordable	5 Quartiers (Angoulins)
	Logement social	Beauregard (La Rochelle)
	Logement social	Le Château (Puilboreau)
	Logement social sur un îlot	Atlantech (Lagord)
		Clinique du Mail (La Rochelle)
Office HLM	Logement social sur un îlot	Atlantech (Lagord)

Promoteurs

Nom du prestataire	Fonction	Projet(s)
Arcanis	Logement abordable sur un îlot	Atlantech (Lagord)
bWOOD	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré) avec Acanthe
Bouygues Immobilier	Maitrise d'ouvrage	Fief de Beauvais (Périgny)
	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré) avec SEMDAS
	Maitrise d'ouvrage	Tour Carrée (La Rochelle)
	Réalisation d'ilots	Atlantech (Lagord)
Crédit Agricole immobilier	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré) avec Altarea Cogedim
	Réalisation d'ilots	Atlantech (Lagord)
EDEN Promotion	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré) avec SEMDAS
	Maitrise d'ouvrage (logement libre et abordable)	Tour Carrée (La Rochelle)
	Réalisation d'ilots, notamment logement abordable	Atlantech (Lagord)
Eiffage immobilier	Réalisation d'ilots	Atlantech (Lagord)
Francelot	Maitrise d'ouvrage	Fief de Beauvais (Périgny)
I2A	Maitrise d'ouvrage	Le Château (Puilboreau)
Kaufmann Broad	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec CM CIC immo
	Maitrise d'ouvrage	Beauregard (La Rochelle)
	Réalisation d'ilots	Atlantech (Lagord)
Mediatim	Appel à candidature	EcoQuartier de Bongraine (Aytré) avec Altarea Cogedim
	Réalisation d'ilots	Ilot du Château (Puilboreau)
	Conception urbaine et promotion	Mangin (La Rochelle)
	Maitrise d'ouvrage	Renaissance (La Rochelle)
Nexity	Appel à candidature	EcoQuarter de Bongraine (Aytré) avec Icade
	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer)
Nexity Val de Loire Océan	Opérations immobilières	Territoire de l'Agglo
	Suspension d'offre	5 Quartiers (Angoulins)
PPV Invest	Appel à candidature	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec GPM immobilier
Réalités	Maitrise d'ouvrage	Renaissance (La Rochelle)
	Conception urbaine et promotion	Mangin (La Rochelle)
	Réalisation d'ilots	Atlantech (Lagord)
Vinci immobilier	Maitrise d'ouvrage	Beauregard (La Rochelle)
	Réalisation d'ilots	Atlantech (Lagord)

Archi/urba/paysage

Nom du prestataire	Prestation	Projet(s)
ABP Architectes	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
Aertz et Planas	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
Alain Charrier (archi-urba)	Conception urbaine	Champ Pinson (Nieul-sur-mer) avec GPM immobilier
ALLIOD Claire (paysagiste)	Diagnostic	Prieuré-Lafond (La Rochelle)
ASAA (architectes associés)	Conception urbaine	5 Quartiers (Angoulins) avec Nexity Val de Loire Océan
ALTERLAB (archi-urba)	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
Attitudes urbaines	Diagnostic	Prieuré-Lafond (La Rochelle)
BLANCHET A-S (archi-urba)	Etude préalable et opérationnelle	Puy Mou I (Lagord)
Cobe (archi-urba-pay)	Conception urbaine	Champ Pinson (Nieul-sur-mer) avec Clairsienne
Cointet associés	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
Costa	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
ENON Eric (paysagiste)	Conception urbaine	Champ-Pinson (nieul-sur-mer) avec CM CIC immo
Eva Samuel (archi-urba)	Plan guide	PEM Gare (La Rochelle)
GDV (archi-urba)	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
HDZ (archi-urba)	Plan guide	Joffre-Rompsay (La Rochelle)
HL (archi urba)	Diagnostic et plan guide	Boulevard Sautel (La Rochelle)
id de ville (urba)	Conception urbaine	Fief de Beauvais (Périgny)
Indiggo	Diagnostic	Prieuré-Lafond (La Rochelle)
in situ	Plan guide	Beauregard (La Rochelle)
Landscape	Plan guide	Joffre-Rompsay (La Rochelle)
	Plan guide	Beauregard (La Rochelle)
SCE Aménagement et Environnement	Etude circulaire	Beauregard (La Rochelle)
SAROAM	Diagnostic et Plan guide	Prieuré-Lafond (La Rochelle)
	Plan guide	Boulevard Sautel (La Rochelle)
Trouillot & Hermel (pay)	Conception urbaine	Champ-Pinson (nieul-sur-mer) avec CM CIC immo
Ubik architectes associés	Consultation	Ilot du Château (Puilboreau) pour Mediatim
Villes en œuvre	Diagnostic	Prieuré-Lafond (La Rochelle)
Villes Vivantes	Etude qualité urbaine	Fief de Beauvais (Périgny)
ZEPHYR paysages	Etude préalable et opérationnelle	Puy Mou I (Lagord)

BE spécialisés

Nom du prestataire	Prestation	Projet(s)
ADEV Environnement (ingénieurs-conseils)	Etude d'impact, étude faune-flore	PEM Gare (La Rochelle)
	Etude d'impact	EcoQuartier de Bongraine (Aytré)
ArcaGée (ingénierie géomatique et intelligence environnementale)	Etude historique et documentaire	PEM Gare (La Rochelle)
A2iINFRA (ingénierie infrastructure et V.R.D)	Etude préalable et opérationnelle	Puy Mou I (Lagord)
	Plan guide	Joffre-Rompsay (La Rochelle)
	Plan guide	Beauregard (La Rochelle)
Deux degrés	Médiation habitante	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec Clairisienne
EODD ingénieurs conseils	Expertise pollution sites	Angoulins secteur central-Patarins
Eau-méga	Diagnostic environnement	Rompsay-Joffre (La Rochelle)
Néorama	Concertation	5 Quartiers (Angoulins)
	Concertation	Beauregard (La Rochelle)
Palabréo	Concertation	Prieuré-Lafond (La Rochelle)
	Concertation	Boulevard Sautel (La Rochelle)
Siam conseils	Management de projet	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec GPM
Sixence Environment	Cartes stratégiques bruit	PEM Gare (La Rochelle)
TerriDev	Bilan financier	PEM Gare (La Rochelle)
Valéen (énergie environnement)	Synthèse historique	PEM Gare (La Rochelle)
Verdi (BE ingénierie)	Etude acoustique	PEM Gare (La Rochelle)
180 degrés ingénierie	Ingénierie environnement	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec Clairisienne

Logement

Nom du prestataire	Prestation	Projet(s)
Terra Noe	Organisme Foncier Solidaire	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec CM CIC immo pour la réalisation de logements sociaux
Waap	Habitat participatif	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec Clairisienne

Agriculture

Nom du prestataire	Prestation	Projet(s)
Tootem	Culture hors sol en serre	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec CM CIC
Collectif des Fermes Urbaines	Expertise et animation	Champ-Pinson (Nieul-sur-mer) avec Clairisienne

LECTURE D'UNE FICHE THEMATIQUE

CET ENCART ENONCE LE(S) ENJEU(X) ET OBJECTIFS A METTRE EN ŒUVRE DANS LES PROJETS URBAINS, REPRIS DES DIFFERENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE L'AGGLO AINSI QUE DU PROJET DE TERRITOIRE AGGLO 2030.

DOCUMENTS CADRES

Cet encart liste les documents cadres de l'agglo vers lesquels se référer pour plus de précisions, notamment ceux du PLUi.



REFERENCE AU LABEL NATIONAL ECOQUARTIER



REFERENCE AUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'ONU

Les 4 colonnes ci-dessous proposent des préconisations et actions à mettre en œuvre selon la phase du projet :

ANALYSE

La colonne suivante propose des préconisations à mettre en œuvre en amont du projet, ainsi que des actions possibles à instaurer, se référant parfois à des exemples dans les projets urbains de l'agglo (ou d'ailleurs).

CONCEPTION

La colonne suivante propose des préconisations à mettre en œuvre lors de la conception du projet, ainsi que des actions possibles à instaurer, se référant parfois à des exemples dans les projets urbains de l'agglo (ou d'ailleurs).

INDICATEURS

Cet encart inventorie les différents indicateurs permettant d'identifier les atouts et faiblesses du projet urbain. Les indicateurs sont issus du référentiel national des EcoQuartiers, des référentiels d'autres collectivités ainsi que des référentiels d'associations et organismes, et enfin d'indicateurs issus des documents cadres de l'agglo.

Les indicateurs ne sont pas systématiquement listés dans cet encart, c'est pourquoi une synthèse des indicateurs est annexée à la fin du document.

CONSTRUCTION

La colonne suivante propose des préconisations à mettre en œuvre lors de la construction du cahier des charges, ainsi que des actions possibles à instaurer, se référant parfois à des exemples dans les projets urbains de l'agglo (ou d'ailleurs).

GESTION/SUIVI

La colonne suivante propose des préconisations à mettre en œuvre lors de la future gestion et de l'entretien du quartier, ainsi que des actions possibles à instaurer, se référant parfois à des exemples dans les projets urbains de l'agglo (ou d'ailleurs).

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Cet encart cite les actions engagées dans les projets urbains de l'agglo concernant la thématique.

POUR ALLER PLUS LOIN...

Cet encart propose des références (actions extérieures, associations, organismes) pouvant être utiles à l'amélioration du projet urbain

Ville active
Ville nourricière
Ville des courtes distances
Ville connectée
Participation citoyenne

Ville
créative

VILLE ACTIVE

ENJEUX GARANTIR LA COHESION SOCIALE A TRAVERS L'ACCES AUX FONCTIONS URBAINES

OBJECTIFS :

- MAITRISER L'EVOLUTION DES ENVELOPPES URBAINES ET FAVORISER L'INTENSITE URBAINE
- PROMOUVOIR DES LIEUX VIVANTS, POUR VIVRE ENSEMBLE
- FAIRE COHABITER LES ESPACES RESIDENTIELS, DE TRAVAIL, D'ACTIVITES, D'ECHANGES

DOCUMENTS CADRES

Projet de territoire Agglo 2030

OAP mixité fonctionnelle

EcoQUARTIER

« Favoriser la diversité des fonctions urbaines et leur proximité »

« Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain »

« Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire »

ANALYSE

Activités

Identifier l'offre d'activités et services existante du site par rapport aux quartiers alentours, identifier le besoin d'une nouvelle centralité

- Réaliser un diagnostic sur le volet de la programmation urbaine : évaluer les besoins en services, commerces de proximité et équipements
- Analyser la structure de peuplement
- Identifier les acteurs présents

Equipements

Identifier le besoin actuel et/ou futur en équipements

- Penser des espaces de mixité fonctionnelle : accueillir le plus d'habitants possible dans les centralités, favoriser l'implantation de professions médicales, des équipements, des services de proximité

Espaces publics

Analyser les usages du quartier

- Réaliser un diagnostic des usages

CONCEPTION

Activités

Travailler avec les acteurs présents, les mobiliser, prendre en compte leurs considérations

- Exemple : Prieuré-Lafond ; travail avec la gestionnaire de l'Intermarché et sa place comme centralité de quartier

Equipements et espaces publics

Articuler mobilités, usages et lieux d'animation

- Agir sur les déplacements liés aux achats et améliorer la proximité des transports en commun et des liaisons douces (proposer une offre de stationnement « minute » pour les commerces, privilégier les modes doux)
- Favoriser la compacité, regrouper les fonctions pour favoriser la proximité

Susciter l'animation du quartier par la configuration des espaces publics et leur rôle

- Prévoir des lieux ouverts/couverts pouvant accueillir des manifestations, lisibles afin de permettre une appropriation par les résidents
- Inclure des lieux d'animation et de rencontres (jardins, aires de jeux, locaux associatifs, salles de jeux/réunions,...)
- Penser le bioclimatisme des espaces publics (choix des matériaux, du mobilier, de la végétation), Cf. fiche santé
- Intégrer la réalisation de jardins collectifs (Cf. fiche agriculture urbaine)
- Proposer un espace pour une ferme urbaine (Cf. fiche agriculture urbaine)
- Réfléchir à l'implantation d'une conciergerie de quartier, à partir de la maille de quartier existante et à venir

Intégrer la dimension temporelle du projet

- Friches : envisager l'accueil d'activités temporaires (favorise l'appropriation des lieux) / Cf. fiche thématique économie sociale et solidaire
- Prévoir la possibilité de changement d'usages de certaines constructions (intégrer la problématique de réversibilité des bâtiments)

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier

- % de logements situés à proximité des services de base (indicateur cartographique, distance de 300m)

Autres indicateurs :

- TC : nombre de logements distants de moins de 300m d'un arrêt de bus rapporté au nombre total de logements du secteur d'étude
- Surfaces d'espaces publics aménagés rapportés à la surface totale du secteur d'étude
- Le quartier propose-t-il une conciergerie ? une application de quartier ?
- % d'espaces et de bâtiments réversibles
- Surfaces occupées par des activités rapportées à la surface totale des bâtiments
- % des espaces accessibles PMR
- Le nouveau quartier est-il desservi par la fibre ?

CONSTRUCTION

Activités

Intégrer le commerce et les locaux d'activités en pied d'immeuble

- Proposer des espaces réversibles : pouvant accueillir un logement ou un commerce
- Penser à la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée ; hauteur suffisante pour pouvoir accueillir un commerce

Espaces publics

Penser des espaces public pour tous

- Réfléchir à un mobilier et un aménagement accessibles aux personnes âgées, PMR et enfants (bancs, espaces ombragés, mobilier ludique, réduction des obstacles)

Equipements

Réfléchir aux nouveaux modes de vie

- Proposer une meilleure desserte (fibre) pour favoriser le télétravail (Cf. fiche ville connectée)

GESTION/SUIVI

Susciter l'animation du quartier

- Exemple : proposer la mise en place d'une « application de quartier » afin de favoriser des échanges de services entre les résidents

Définir les modalités d'évolutivité des fonctions et des caractéristiques des bâtiments et des espaces publics (réversibilité, évolutivité)

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

- ✓ **Prieuré-Lafond** : interrogation sur le rassemblement des commerces autour de l'Intermarché existant afin de renforcer la centralité
- ✓ **L'Houmeau** : commerces et services de proximité existants dans le centre-bourg ; réflexion sur la ville active : quelles activités faut-il intégrer au futur quartier ? Artisanat, agriculture urbaine,...
- ✓ **Boulevard Sautel** : réflexion sur des « centralités » le long du boulevard, afin que les commerces et services soient rassemblés et non éparpillés le long de l'axe
- ✓ **Beauregard** : réflexion sur la mise en place d'une conciergerie de quartier

POUR ALLER PLUS LOIN...

VILLE NOURRICIERE

ENJEUX FAVORISER UNE AGRICULTURE DURABLE ET DE PROXIMITE

OBJECTIFS :

- DEVELOPPER L'ACCES A UNE ALIMENTATION LOCALE DE QUALITE
- PERENNISER L'AGRICULTURE
- RENFORCER LES LIENS ENTRE AGRICULTURE, TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE

DOCUMENTS CADRES

OAP Paysages et Trames verte et bleue

Rapport Développement Durable CdA, 2017

Agriculture urbaine, quels enjeux de durabilité ?, ADEME, rapport décembre 2017



« Agriculture performante et résiliente » : assurer la viabilité des systèmes de production alimentaire



« Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts »

« Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité »

ANALYSE

Etudier les possibilités et la pertinence de mettre en place des jardins collectifs, partagés, familiaux

Etudier les possibilités et la pertinence de développement d'une activité agricole et aider à l'installation d'agriculteurs et à la diversification

- Achat de foncier, création d'exploitation, aide au dialogue entre agriculteurs/citoyens, aide à la mise en place des filières agricoles autonomes, accompagnement des porteurs de projets, facilitation de mise en œuvre avec animation du territoire

Analyser la qualité des sols, des nappes, des ressources en eau afin de déterminer la faisabilité d'une installation maraîchère ou agricole, notamment par des forages

CONCEPTION

Proposer une activité agricole compatible avec le site du projet

- Se référer à la typologie de l'agriculture urbaine de l'ADEME (« Agriculture urbaine, quels enjeux de durabilité ? ») proposant différentes techniques culturales : sol, hors-sol (hydroponie, bac, aquaponie), eco-pâturage, poulailler, apiculture, arboriculture

Renforcer l'agriculture urbaine et les jardins partagés

- Soutenir et créer des jardins partagés dans les projets urbains si la mise en place d'un projet d'agriculture urbaine n'est pas possible

Promouvoir une agriculture qui valorise et préserve l'environnement

- Accompagner l'évolution agricole dans les coupure d'urbanisation ; renforce les liens avec la TVB
- Inciter à l'installation d'exploitation d'agriculture biologique et zéro pesticide

Répondre aux nouvelles pratiques

- Privilégier les circuits courts, le maraîchage et l'agriculture biologique à proximité des zones d'habitat

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier :

- Nombre de structures issues des filières locales et favorisant les circuits courts

Autres indicateurs :

- % de jardins partagés dans le quartier
- Présence d'un projet d'agriculture urbaine dans le quartier (maraîchage, pâturage, culture pleine terre, aquaponie, hydroponie...)
- Nombre de dispositifs de compostage collectifs présents dans le quartier (sont-ils utilisés pour la gestion des espaces communs ? des jardins collectifs ?)
- Présence de dispositifs de collecte des eaux de pluies (et utilisation pour l'arrosage des espaces publics et des jardins collectifs) ?

CONSTRUCTION

Utiliser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement

- Des pratiques agroécologiques, agriculture biologique

S'inscrire dans une économie circulaire (pour l'installation des jardins partagés et de fermes urbaines)

- Utiliser des matériaux issus du recyclage
- Utiliser des déchets organiques, du compostage, méthanisation

GESTION/SUIVI

Promouvoir les jardins et fermes comme lieu et bien commun

- Associer les habitants et usagers à l'entretien des jardins et de l'activité maraîchère ou agricole

Utiliser l'agriculture urbaine pour rendre des services écosystémiques dans le projet

- Sous certaines conditions, participation à la gestion des eaux pluviales et lutte contre les îlots de chaleur urbains

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Ilot Château-République :

- ✓ Appel à porteur de projet pour une micro-ferme urbaine dans le quartier : capacité de développer une activité de maraîchage biologique pérenne/parcelle 2 ha ; démarche de circuit ultra-court
- ✓ Jardins partagés sur chaque îlot ; entre 300 et 500 m²

POUR ALLER PLUS LOIN...

Charte régionale Terres Saines ;
Dynamique PAT Nouvelle-Aquitaine ;
Fermes d'Avenir (*intégrer l'agriculture (péri)urbaine dans les projets d'aménagement*) ;
utopies.com (*vers l'autonomie alimentaire des villes*) ;
Associations Terres de liens, collectif des Fermes Urbaines,...

VILLE DES COURTES DISTANCES

ENJEUX DEVELOPPER LA MOBILITE URBAINE DURABLE ET REDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE EN VUE DE L'EMERGENCE D'UNE VILLE APAISEE

OBJECTIFS :

- ADOPTER UNE STRATEGIE EN FAVEUR DU CYCLISTE ET DU PIETON
- AMENAGER DES NOUVEAUX QUARTIERS DE MANIERE A LIMITER LES BESOINS DE LA VOITURE
- PRENDRE EN COMPTE LES TRANSPORTS COLLECTIFS

DOCUMENTS CADRES

OAP Mobilité
POA Mobilité
Schéma directeur cyclable
Charte ACD



« Transports sûrs, accessibles et viables »



« Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement »

ANALYSE

Renforcer l'expertise technique « mobilités » en amont des projets

- Favoriser les échanges avec les techniciens compétents
- Evaluer l'accessibilité du site (actuelle et projetée)
- Réaliser une étude d'impact « circulation et mobilités » ; déterminer quels sont les moyens à mettre en œuvre pour garantir une adéquation avec le PLUi-D ; disposer d'un accord-cadre pour permettre à la collectivité de réaliser cette étude (pour le public et le privé)
- Adapter le projet à la desserte en TC existante

Inscrire le projet dans les parcours cyclables et piétons

- Rechercher la compatibilité avec le schéma directeur cyclable
- Rechercher la continuité avec les pistes cyclables et cheminements existants

Analyser (le trafic actuel) et modéliser (le trafic futur) automobile

- Proposer une étude du trafic actuel et une modélisation du trafic futur en prenant en compte les nouveaux aménagements (modes actifs) et l'évolution du maillage de transport collectif

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Bongraine :

- ✓ nouvelle station libre-service Yélo
- ✓ développement d'un site TCSP, accompagné d'un axe structurant cyclable
- ✓ quantification des niveaux d'expositions aux nuisances des futurs habitants au niveau des secteurs les plus exposés
- ✓ aménagement d'un BHNS et connexion PEM
- ✓ création d'une liaison cyclables reliant la ZAC au centre-ville en moins de 10 minutes

CONCEPTION

Aménager l'espace urbain pour encourager les déplacements cyclables et piétons

- Multiplier les lieux de rencontres et d'échanges
- Développer des services liés aux deux-roues
- Favoriser le stationnement des vélos (obligations chiffrées dans PLUi) pour les habitants et visiteurs

Aménager l'espace viaire en faveur des modes actifs

- Organiser et hiérarchiser la voirie (se référer à l'OAP Mobilités et le POA Mobilités, travailler avec les gestionnaires de la voirie et les riverains)

Organiser les espaces de stationnement

- Soigner les revêtements de sol et limiter la prédominance du vocabulaire routier
- Créer des espaces de stationnement pouvant changer d'usage au cours de la semaine/journée
- Mutualiser les espaces : local vélo et équipements de tri accolés aux parking

Mettre en adéquation les réseaux TC et cyclables

- Constituer un réseau structurant de voies cyclables dans les projets
- Développer l'intermodalité

Favoriser liaisons domicile/école en vélo

- Rechercher des connexions avec les zones d'emplois et les zones scolaires à proximité

Penser la mutation énergétique des transports

- Stratégie de déploiement des bornes de recharge dans les logements collectifs

Développer des pratiques d'autopartage

- Insérer des espaces de rassemblement pour le covoiturage et des dispositifs d'autopartage dans les projets

INDICATEURS

Indicateurs EcoQuartier :

- % en surface des voiries dédiées aux liaisons cyclables et piétonnes
- nombre de places de stationnement avec recharge pour voiture électrique par bâtiment

Indicateurs POA Mobilité :

- Nombre de km d'aménagement cyclables créés
- Offre de stationnement vélo la long d'un BHNS

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

CONSTRUCTION

Renforcer continuités/sécurité des parcours cyclables/piétons

- Identifier/supprimer les obstacles physiques à la pratique (bordures, trottoirs étroits)

Penser l'accessibilité pour tous

- Prévoir des locaux vélos (utilisables par d'autres types de vélos : vélos cargo par exemple) dans toutes les constructions neuves
- Prévoir des stationnement vélo pour visiteurs

Réfléchir à le réversibilité des espaces de stationnement (Les obligations et normes en matière de réalisation d'aires de stationnement figurent dans le règlement du PLUi 5.1.1.8)

- Si le site le permet, proposer des espaces de stationnement aériens (bilan carbone moindre) et non souterrains, afin de permettre un usage futur différent
- Identifier des opérations à proximité du site de projet, afin de proposer une mutualisation des espaces de stationnement (parking-silos par exemple)

Fonctions des voies

- OAP Mobilité : se référer aux différents types d'axe proposant une fonction privilégiée (liaison interurbaine, boulevard urbain, voie urbaine structurante 50, voie urbaine zone 30, voie urbaine zone de rencontre, aire piétonne)

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Prieuré-Lafond :

- ✓ Améliorer les perméabilités/porosités au sein du quartier pour favoriser marche et logique vélo (le Lafond peut apporter deux fonctions : loisirs et mobilités actives)
- ✓ Service MobTra : enquête « destination » pour savoir s'il faut modifier des trajets de lignes de bus dans le quartier

GESTION/SUIVI

Proposer une évaluation en interne

- Service MobTra : assurer une prestation deux ans après la construction du quartier. Analyser la mobilité, comment a évolué le trafic ?

Si le projet est labellisé EcoQuartier

- Evaluation étape 4 : « 3 ans après l'obtention du label (étape 3), mise en place d'une démarche d'auto-évaluation associant habitants et usagers » : qu'en est-il de la mobilité ?
 - « Les usages alternatifs à la voiture individuelle sont-ils facilités dans l'EcoQuartier ? »
 - « Quels effets les politiques de limitation de la place de la voiture ont-elles eu à l'échelle de l'EcoQuartier ou au-delà ? »
 - « Les habitants et usagers de l'EcoQuartier ont-ils modifié leurs pratiques de mobilité en faveur des transports en commun et des modes actifs et/ou alternatifs ? »

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Boulevard Sautel :

- ✓ mise en place d'un BHNS site propre
- ✓ création/sécurisation des parcours cyclables/piétons
- ✓ réflexion sur la mutualisation du stationnement avec l'installation de plusieurs parking-silos

POUR ALLER PLUS LOIN...

Plateforme France Mobilité, Séminaire mobilités cré-actives : « la fausse bonne idée des voitures électriques » (impact des voitures électriques pour la planète, considérer le cycle de vie du produit dans sa globalité) par Philippe Beros (Trans-faire), la notion « d'Altermobilité » par une sociologie des mobilités de Stéphanie Vincent-Geslin (CEREMA)

VILLE CONNECTEE

ENJEUX : UTILISER LES TECHNOLOGIES POUR REPENDRE AUX BESOINS TOUT EN EVITANT UNE SURCONSOMMATION TECHNOLOGIQUE.

OBJECTIFS :

- GERER LE TERRITOIRE PLUS EFFICACEMENT, GRACE A L'APPORT DU NUMERIQUE
- PROPOSER DES SERVICES NUMERIQUES AUX USAGERS/CITOYENS.
- LUTTER CONTRE L'EXCLUSION NUMERIQUE.

DOCUMENTS CADRES



« Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente »

ANALYSE

Penser des réseaux adaptés au long terme et aux changements de pratiques

- Prendre en compte les nouvelles pratiques de travail et d'habitat (télétravail, coworking, autoentrepreneur qui travaille chez soi, etc.) pour fournir un réseau d'une qualité suffisante par rapport aux besoins des habitants
- Dimensionner les réseaux en fonction des usages présents et futurs des bâtiments. Penser sur le long terme et prévoir l'éventuel changement de destination d'un bâtiment
- Préparer l'arrivée de la 5G qui entraînera une multiplication des antennes et l'obligation d'avoir un raccordement à la fibre optique

Créer des services numériques en réponse aux besoins des habitants et du territoire

- Interroger les habitants pour connaître leurs besoins, avant d'identifier lesquels de ces besoins pourraient être résolus par des services numériques
- Interroger des acteurs susceptibles d'avoir des besoins spécifiques (police, municipalité, etc.) pour adapter le réseau à ces besoins
- Faire un diagnostic INSEE du territoire afin d'apporter des solutions adaptées à la population. Par exemple un quartier à la population vieillissante ou un taux de pauvreté significatif aura besoin d'une offre de médiation numérique à proximité.
- Etablir un inventaire des acteurs et des lieux présents ou non sur le territoire, susceptibles de fournir ces services numériques : associations, permanences, tiers lieux, etc.

Penser à la récolte et à la gestion des données

- Mettre au point un cahier des charges, à l'échelle de l'agglomération, sur la façon dont la donnée doit être accessible (sécurisation, open data, API etc.) et structurée (fréquence d'acquisition, unité de mesure, géoréférencement, etc.) afin de pouvoir alimenter un entrepôt de données territorial.

CONCEPTION

Mettre en place des réseaux adaptés pour fournir un accès au haut débit, répondant aux besoins présents et futurs des habitants

- Prévoir les conditions techniques permettant le déploiement immédiat ou futur de la fibre optique (dessin du réseau, câbles adaptés, réseau facilement modifiable, etc.)
- Prévoir des fourreaux informatiques pour raccorder les points hauts et le mobilier urbain afin de pouvoir installer des solutions numériques (antennes, capteurs, vidéoprotection, écran d'affichage connecté, etc.). Prévoir une infrastructure en conséquence, pour pouvoir anticiper l'installation de ces nouveaux outils.
- Identifier des locaux techniques mutualisés avec d'autres réseaux (éclairage public, électricité, etc.), pour installer les équipements.

Utiliser les technologies pour mesurer le pouls de la ville

- Installer des capteurs de température, pollution, qualité de l'air, etc., à l'échelle du bâtiment, de la rue et du quartier, afin de recueillir des informations de meilleure qualité, et de mieux observer la ville.
- Prévoir des zones d'accueil pour ces capteurs, afin de les centraliser au même endroit, pour en faciliter la maintenance. Ces zones d'accueil doivent être réutilisables, dans le cas où l'installation de capteurs ne serait pas pertinente dès à présent, mais le sera dans le futur.
- Concéder une zone avec des capteurs de température, pollution, qualité de l'air, etc., à l'échelle du bâtiment, de la rue et du quartier.

INDICATEURS

Indicateurs EcoQuartier :

- Typologie et diversité des acteurs impliqués dès l'amont et à chaque stade du projet (y compris en phase de gestion).
- Prise en compte et valorisation des apports des habitants dans l'élaboration des contenus du projet.
- Fréquence des réunions d'associations avec les riverains, usagers et habitants, à toutes les phases du projet, et notamment après la livraison du quartier.

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

CONSTRUCTION

Prendre en compte l'installation des réseaux dans la conception et la construction des bâtiments

- Penser au passage des câbles (fibre, vidéo surveillance, etc.) à l'intérieur des bâtiments.
- Penser à la maintenance des réseaux, donc à l'accessibilité des zones techniques

Garantir une connexion Internet de bonne qualité à l'intérieur des logements

- Exigences NF Habitat HQE 1 point :
- Installer de la fibre optique dans les parties communes et jusqu'à l'entrée des logements.
- Mise en place d'un système de protection et d'accès contre le piratage des données.
- Utilisation manuelle des équipements du logement en cas de dysfonctionnement du système connecté.

GESTION/SUIVI

Penser à la gestion et à la récolte des données

- Mettre en place des infrastructures partagées, à l'échelle de l'agglomération, pour pouvoir récolter les données et les analyser
- Mettre en circulation les données sur le territoire (dans les limites permises par le RGPD)
- Utiliser les données pour améliorer certains services (places de parking libres, éclairage intelligent, etc.)

POUR ALLER PLUS LOIN...

PARTICIPATION CITOYENNE

ENJEUX : METTRE EN PLACE UN PROCESSUS DE DEMOCRATIE PARTICIPATIVE QUI PERMETTE DE REALISER DES PROJETS REPONDANT AUX ATTENTES DES PARTIES PRENANTES.

OBJECTIFS :

- CONSTRUIRE LES PROJETS DANS UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE
- MOBILISER LES PARTIES PRENANTES (CITOYENS, ASSOCIATIONS, COMITES DE QUARTIER, ...) DANS LA VIE DU PROJET.

DOCUMENTS CADRES

Charte ACD

Référence : *Le Guide méthodologique pour une démarche de participation citoyenne*



« Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne »

« Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité »



« Faire en sorte que le dynamisme, l'ouverture, la participation et la représentation à tous les niveaux caractérisent la prise de décisions »

ANALYSE

Mettre en place une stratégie de concertation (quoi ? avec qui ? quelle temporalité ?)

- Planifier les objectifs et la méthodologie de la concertation, dès le commencement du projet.
- Mettre en lien le cadrage de la concertation en lien avec les objectifs du projet.
- Associer les habitants dès l'amont pour avoir des marges de manœuvre dans le projet.

Ouvrir la concertation à tous les publics

- Effectuer une cartographie des acteurs, notamment qualifier le public et le futur public (futurs habitants ou utilisateurs du projet).
- Consister un groupe ressource, aussi diversifié que possible (toutes les catégories d'âge, de genre de catégorie sociale, d'origines ethniques concernées) et qui représente les futurs usagers.
- Analyser les parties prenantes :
 - Prendre connaissance des projets d'autres acteurs institutionnels à proximité (maison de retraite, école, etc.), pour les associer à la concertation ;
 - Quand cela est possible, impliquer les personnes de façon pérenne à la concertation.
- Développer une culture commune entre acteurs néophytes et spécialisés en prévoyant par exemple un dispositif de formation.

CONCEPTION

Intégrer les résultats des concertations à la construction et à l'évolution du projet

- Produire à l'issue de la phase de conception un bilan explicitant pour l'ensemble des propositions émises, les raisons justifiant leur maintien ou abandon dans le projet. Favoriser un suivi et une restitution de ce travail à tous les stades d'avancement du projet pour garantir sa prise en compte.
- Clore le processus de concertation en organisant une synthèse des débats.
- Si besoin, missionner un animateur/médiateur neutre et indépendant.

Penser des aménagements participatifs dans le quartier, en tenant compte des besoins et des idées des parties prenantes.

- Offrir une place aux initiatives citoyennes dans l'aménagement en matière de conception, voire de réalisation (espaces partagés, cœur d'îlots...).
- Favoriser le développement de projets d'habitat participatif (ou autopromotion...).

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Beauregard :

- ✓ Outils de mobilisation et d'information, mis en place en amont de la démarche : rencontre des associations de riverains ; démarche téléphonique avec des acteurs socio-économiques (équipements scolaires, équipements de santé, etc.) ; opération de porte-à-porte pour informer et inviter à participer ; opération de boitage.

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Beauregard :

- ✓ Deuxième temps : Cycle de 4 ateliers participatifs : tous les mardis soir, pendant un mois, avec les acteurs du territoire (riverains, usagers, futurs habitants du secteur, autres intéressés). Ateliers thématiques afin de contribuer à l'élaboration du projet d'aménagement, en formulant des avis, des recommandations et des propositions. Ces ateliers se déroulent en 3 temps : introduction/présentation ; temps de travail collectif en tables rondes et temps de restitution des synthèses par groupe.
- ✓ Outils de mobilisation et d'information, mis en place au fil de ma démarche : site internet dédié ; suivi régulier par mail.

INDICATEURS

CONSTRUCTION

Continuer à impliquer les parties prenantes au projet, pendant la phase travaux.

- Organiser des visites de chantier régulières pour permettre une appropriation progressive par des personnes impliquées, mais aussi par des riverains ou par des instances de démocratie locale si elles existent.
- Prévoir des dispositions spécifiques permettant une occupation temporaire du site ou des bâtiments existants sur l'emprise du futur projet pour permettre à des collectifs d'acteurs et de citoyens de se rencontrer et de porter des initiatives innovantes favorisant l'appropriation du lieu et préfigurant la vie dans le futur quartier.

Construire un suivi des aménagements, en lien avec les parties prenantes

- Faire travailler les acteurs aux moyens de pérenniser et de développer la participation citoyenne et partenariale après livraison de l'opération (guide d'accueil des nouveaux habitants et usagers, création d'un lieu spécifique pour accueillir des initiatives citoyennes, initier des événements culturels ou festifs) ;
- Proposer des actions de sensibilisation favorisant l'appropriation et le respect des aménagements et des équipements développés dans le quartier (guide, animations spécifiques et pédagogiques, rencontre avec les gestionnaires des espaces publics...).

POUR ALLER PLUS LOIN...

GESTION/SUIVI

Évaluer le projet dans le temps, en coopération avec les différents acteurs.

- Proposer une charte d'engagement à destination des habitants afin qu'ils puissent affirmer leur volonté de s'inscrire activement dans le projet en étant « éco citoyen ».
- Mener une analyse continue et affinée de l'évolution du projet visant à capitaliser les expériences et identifier les leviers d'actions majeurs reproductibles.

Instaurer une cogestion du projet, afin que les différents utilisateurs et habitants du projet continuent de s'impliquer.

- S'assurer que le lieu vive une fois l'aménagement réalisé :
 - Penser à diversifier les espaces publics par la combinaison de lieux ouverts et de lieux couverts, supports de sociabilités complémentaires.
 - La gestion de certains lieux sera déléguée à une association, ou soumise au contrôle de services municipaux (jardins partagés, maison des associations).

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Beauregard :

- ✓ Troisième temps : Synthèse : journée du projet. Outils de mobilisation et d'information, mis en place au fil de ma démarche : site internet dédié ; suivi régulier par mail.
- ✓ Les enseignements de la concertation : chaque point qui a été évoqué est retranscrit dans le compte rendu. 3 sections : points de consensus ; propositions ponctuelles ; points de débat.
- ✓ Les parkings ont été conçus de sorte à s'ouvrir sur les espaces publics, et non directement dans les immeubles. Les utilisateurs sont donc obligés de passer par l'espace public.

Ville nature

Préservation et gestion de l'eau
Gestion et valorisation des déchets
Sobriété énergétique
Qualité et confort du logement

Ville sobre
et durable

VILLE NATURE

ENJEUX PRÉSERVER L'INTERÊT ÉCOLOGIQUE DES SITES DE PROJETS, INTÉGRER AU MIEUX LES PROJETS URBAINS À LA TRAME VERTE ET BLEUE

OBJECTIFS :

- ASSURER LA PRÉSERVATION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- ASSURER LE MAINTIEN ET LA FONCTIONNALITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
- LIMITER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES PROJETS



DOCUMENTS CADRES

OAP Paysages et Trames verte et bleue
Charte ACD

« Préserver la biodiversité, les sols et les milieux naturels »

« Protection et restauration des écosystèmes » liés à l'eau

« Biodiversité et espèces menacées » ; réduire la dégradation du milieu, protéger les espèces menacées

« Impact environnemental » (Villes et communautés durables)

ANALYSE

Intégrer le projet à la trame verte et bleue

- Intégrer la nature dans les tissus urbains
- Assurer la fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées
- Limiter l'artificialisation et la fragmentation du territoire

Connaissance des milieux et de la biodiversité :
réaliser une étude d'impact même si ce n'est pas obligatoire pour le projet

- Utiliser les outils de connaissance territoriale existants (service TERE)
- Mobiliser le réseau d'acteurs locaux : travailler en collaboration avec un environnementaliste
- Formation des équipes avec des personnes ressources (ex : LPO)

Stabiliser le site dès la connaissance du périmètre de projet

- Prise en compte des enjeux du site : entretien du terrain pour stabiliser l'espace
- Déterminer des espaces « à ne pas toucher » afin qu'ils soient pris en compte dans les plans masses (démarche ERC : « éviter »)
- Lorsque c'est possible, déterminer un foncier plus large afin de prévoir des espaces de compensation

Réaliser une analyse pédologique du site de projet (en élargissant le périmètre) : étudier la qualité des sols et des nappes.

CONCEPTION

Préserver l'intérêt écologique de la zone

- Désignation d'experts de l'environnement dans l'équipe de conception du projet (bureau d'études, association de protection de l'environnement), et plus particulièrement un environnementaliste dans l'équipe de maîtrise d'œuvre

Assurer la préservation et la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

- Amplifier l'action d'accompagner l'eau par des coulées vertes et les interconnecter
- Appliquer et développer le concept de biodiversité positive : le projet doit apporter des avantages aux fonctions écologiques
- Constituer des espaces publics et privés zéro pesticide

Développer une approche coût global dans les aménagements concernant la biodiversité

- Déterminer les coûts de stabilisation et de réduction de la biodiversité sur le site
- Intégrer les coûts d'entretien du site jusqu'à la fin des travaux
- Mettre en place des suivis de la biodiversité jusqu'à la fin des travaux

Intégrer les caractéristiques physiques et climatiques à la conception des plans

- Opter pour une approche fonctionnelle de l'espace : les sols, reliefs, cours d'eau, végétation,... doivent faire partie du fonctionnement du quartier

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier :

- Le CBS (Coefficient de Biotopes par Surface)

Autres indicateurs :

- Inventaires et suivis de l'évolution des habitats (flore) et des espèces (faune) : comptages et observations
- % de l'opération à proximité d'un corridor ou d'un réservoir de la TVB (< 150m)
- Installations permettant à la faune de se déplacer (ex : passage sous voie)
- Surface réservée aux espaces de nature en pleine terre rapportée à la surface totale projet

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

CONSTRUCTION

Assurer des perméabilités au sein de l'îlot et du lotissement

- Privilégier les haies plutôt que les murs
- Créer des passages sous voies pour la faune

Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements

- Favoriser la végétalisation des bâtiments
- Réflexions sur la provenance des végétaux, choisir des espèces locales et tenir une attention particulière aux plantes allergènes
- Sélection des matériaux de construction limitant l'impact environnemental
- Planter de façon à avoir un développement pérenne de la végétation (OAP TVB)

Prendre en compte les milieux naturels et les espèces lors des travaux

- Accompagnement d'un écologue en phase chantier
- Conception d'une charte éclairage compatible avec la faune sauvage

GESTION/SUIVI

Mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation de la biodiversité (Agenda 21)

- Indicateurs EcoQuartier :
 - Evolution (ou maintien du nombre d'espèces végétales avant et après le projet)
 - Nombre de nouvelles espèces (sur la base de l'inventaire exhaustif)

Adopter une gestion différenciée et mutualisée des espaces publics

- Adopter une gestion différente des espaces par rapport à leur fonction
- Rechercher un mode de gestion économe des ressources (eau, énergie, recyclage des déchets)

Participation et sensibilisation des habitants et usagers

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Cottes Mailles : recherche de solutions afin de stabiliser le site

Bongraine :

- ✓ études historiques de sols (Cf. fiche Santé)
- ✓ découpage du site en bassins versants « naturels » favorisant la gestion des eaux pluviales (Cf. fiche Préservation et gestion de l'eau)
- ✓ mise en place d'une Charte de « chantier vert » avec des mesures de prévention

POUR ALLER PLUS LOIN...

Grille pour l'évaluation de la biodiversité dans les projets urbains, 20 indicateurs, Plante & Cité

Cette thématique se divise en deux parties : le petit cycle de l'eau (correspondant à l'eau potable et l'assainissement) et le grand cycle de l'eau (correspondant à la gestion des eaux pluviales, des cours d'eau et écosystèmes aquatiques)

PRESERVATION ET GESTION DE L'EAU

PETIT CYCLE DE L'EAU

ENJEUX PRÉSERVER LES RESSOURCES EN EAU, EN QUANTITÉ ET EN QUALITÉ, GARANTIR UNE QUALITÉ DES REJETS DANS LE MILIEU NATUREL

OBJECTIFS :

- RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'EAU POTABLE
- S'ADAPTER AU RÉSEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

DOCUMENTS CADRES

OAP Paysages et Trames verte et bleue
Cahiers des Prescriptions Techniques eaux pluviales/eaux usées
Guide 2017 à destination des aménageurs



« Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe »



« Qualité de l'eau » : réduction des polluants
« Gestion durable des ressources en eau potable »
« Gestion collective de l'eau et de l'assainissement »

ANALYSE

Intégrer les besoins en eau dès la définition du projet

- Identifier les besoins en eau pour la phase chantier
- Identifier les besoins en eau pour le futur quartier : adopter le développement et le nombre de logements aux capacités et aux ressources en eau

CONCEPTION

Economiser l'eau potable

- Concevoir des espaces publics en choisissant une palette d'espèces végétales à faibles besoins hydriques

Travailler en transversalité avec les services eau potable, assainissement et travaux/collecte

- Pour toutes les préconisations techniques, se référer au CPT (cahier de prescriptions techniques)
- Etudier le plan de composition, notamment pour la composition des ilots et des voiries, afin que les services puissent avoir un accès facilité au réseau

Penser le projet en fonction du réseau d'assainissement existant

- Etudier l'emplacement du site de projet par rapport :
 - Au bassin versant de station
 - Au zonage d'assainissement (collectif ou non)
- Aux postes de pompes et au réseau existant

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier :

- ✓ Consommation moyenne d'eau potable des bâtiments en phase de vie en m3 par an
- ✓ Taux de raccordement des bâtiments à des sources alternatives à l'eau potable

Autres indicateurs :

- ✓ Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles / nb total de logements
- ✓ Nombre de logements disposant de détecteurs de fuites / nb total de logements

CONSTRUCTION

Favoriser la mise en place d'équipements à faible consommation en eau

- Exemple : des chasses d'eau alimentées par l'eau du lavabo ou par la réutilisation des eaux pluviales

Penser des espaces publics compatibles avec l'installation et l'entretien des réseaux d'assainissement

- La conception des espaces de nature (arbres, noues) doivent prendre en compte le passage des réseaux (ex : racines)
- Les places de parking situées sur l'espace public ne doivent pas être positionnées au-dessus d'un réseau (gestion futur)

GESTION/SUIVI

Economiser l'eau potable

- Associer les services compétents pour l'entretien et la maintenance des espaces extérieurs
- La priorité de l'arrosage des espaces verts se fait avec les eaux pluviales et souterraines

POUR ALLER PLUS LOIN...

PRESERVATION ET GESTION DE L'EAU

GRAND CYCLE DE L'EAU

ENJEUX PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU, EN QUANTITE ET EN QUALITE, GARANTIR UNE QUALITE DES REJETS DANS LE MILIEU NATUREL

OBJECTIFS :

- PROPOSER UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES
- L'EAU DANS LE PROJET PARTICIPE A LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ET CONTRIBUE A LA TRAME VERTE ET BLEUE
- CONSIDERER L'EAU COMME UN ELEMENT ACTIF DU PROJET

DOCUMENTS CADRES

OAP Paysages et Trames verte et bleue
Cahiers des Prescriptions Techniques eaux pluviales/eaux usées
Guide 2017 à destination des aménageurs



« Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe »



« Qualité de l'eau » : réduction des polluants
« Gestion durable des ressources en eau potable »
« Gestion collective de l'eau et de l'assainissement »

ANALYSE

Identifier et intégrer les enjeux liés à l'eau

- Identifier le niveau des hautes eaux des nappes, les écoulements superficiels, les contraintes du sous-sol
- Sécuriser l'opération (PPRI, PPRL) : Cf. Fiche adaptation au changement climatique
- Identifier la présence de l'eau, les caractéristiques physiques et géomorphologiques, la desserte du site en réseaux

Adopter une gestion efficace des eaux pluviales

- Identifier en amont les sources de pollution des eaux de ruissellement pour réduire l'impact

Déterminer les possibilités et capacités d'infiltration des eaux de pluies (référence : Cahier des Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux + « annexes sanitaires » eaux usées/assainissement pluvial)

- Réaliser des tests de perméabilité le plus en amont possible et sur plusieurs saisons (été, hiver)
- Distinguer :
 - Les zones blanches : les eaux pluviales sont à infiltrer sur l'unité foncière sauf exceptions si impossibilité
 - Les zones bleues : secteurs dont l'amplitude des sols à l'infiltration est faible ou nulle

CONCEPTION

Protéger, valoriser et mettre en scène le réseau hydrographique

- Conserver la naturalité au sein du projet : mares, prairies inondables, cours d'eau, zones humides
- Aménager des quais et cheminements permettant l'accès à l'eau (ilots de fraîcheur urbains)
- Déterminer, à plus grande échelle, « la philosophie de l'eau » dans le projet, en collaboration avec un cabinet de conseil (exemple : Takahé)

Gérer efficacement les eaux pluviales et valoriser les ouvrages de gestion des eaux pluviales

- Opter pour une gestion alternative pour l'infiltration et la collecte des eaux pluviales : noues, parkings perméables
- Valoriser une gestion aérienne des eaux pluviales et mixer les dispositifs aériens : toiture stockante, noue/fossé, caniveau, bassin
- Intégrer ces ouvrages dans le paysage et leur attribuer une fonction urbaine et/ou complémentaire : fontaine, espace vert

Déterminer les possibilités et capacités d'infiltration des eaux pluviales (référence : Guide technique 2017 à destination des aménageurs « Comment gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement ? »)

- Pour tout projet, réalisation de tests de perméabilité
- Distinguer :
 - Les projets de moins de 1000 m² : réalisation d'un profil pédologique si risque d'affleurement de nappe
 - Les projets de plus de 1000 m² : réalisation obligatoire d'un profil pédologique + suivi piézométrique

INDICATEURS

- Longueur du réseau d'eau pluviale en surface rapportée à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluvial du secteur d'étude
- Présence d'ouvrages de gestion aérienne des eaux pluviales dans le secteur de projet (toiture stockante, bassin)
- Coefficient d'imperméabilisation : somme des surfaces imperméables rapportée à la surface totale du secteur

CONSTRUCTION

Aménager des espaces extérieurs peu exigeants en entretien

- Concevoir des espaces extérieurs peu exigeants en désherbants chimiques ou engrais pour limiter la pollution des sols et nappes

Veiller au choix des matériaux

- Eviter l'utilisation de matériaux susceptibles de rejeter des polluants dans les eaux pluviales (cuivre, zinc, plomb)

Privilégier la végétalisation

- Les toitures terrasses végétalisées proposent un rôle d'absorption et de stockage des eaux pluviales

GESTION/SUIVI

Sensibiliser, informer les résidents concernant les dispositifs et les bonnes pratiques de gestion de l'eau

- Les aménagements (noues, parking paysager) font partie du cadre de vie : informer/créer des règles d'entretien

Adopter une gestion durable et efficace des eaux pluviales

- Réaliser des suivis continus sur la qualité sanitaire des eaux de ruissellement
- Maintenir/gérer/entretenir régulièrement la végétation de la ripisylve, les fossés, les canaux, les noues afin de garantir une gestion des eaux de ruissellement

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Bongraine :

- ✓ Dépollution importante liée à la présence de cuves d'hydrocarbures : pompage de la nappe pour la dépolluer
- ✓ Définition du site : aucun cours d'eau ou écoulement permanent, aucune zone humide, proximité du marais de Tasdon (500m)
- ✓ Le périmètre du projet est en dehors de toute zone d'aléa inondation ou submersion
- ✓ Découpage du site en bassins versants « naturels » favorisant la gestion des eaux pluviales : positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration au niveau des points bas du site
- ✓ Aménagement d'une noue pour accompagner ces ouvrages, permettant de stocker et infiltrer les faibles pluies et les collectes des eaux de voirie
- ✓ Stratégie de maîtrise de la qualité des rejets : rejeter de manière diffuse et déconcentrée les ruissellements dans les sols (dilution des apports en eau de ruissellements autre que sur voirie circulée et filtration obtenue grâce à un complexe végétal/sol adapté)

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Bongraine :

- ✓ Afin d'éviter les trop fortes concentrations en hydrocarbures dans les eaux de ruissellement : dispatcher les besoins en stationnement et créer de petits groupements plutôt que de grandes surfaces, et limitation à la circulation de véhicules aux seuls résidents
- ✓ Gestion alternative à ciel ouvert et phytoremédiation plutôt qu'un système de séparateur d'hydrocarbures
- ✓ Transparence hydraulique : solution par infiltration totale et zéro rejet, impact neutre sur les eaux souterraines
- ✓ Développement de petites parcelles d'agriculture connectées à des solutions de récupération des eaux pluviales

POUR ALLER PLUS LOIN...

Fiches techniques de l'association Adopta (Association pour le Développement Opérationnel et la Promotion des Techniques alternatives en matière d'eaux pluviales)

GESTION ET VALORISATION DES DECHETS

ENJEUX REDUIRE LA PRODUCTION DE DECHETS, AMELIORER LE TRI ET LE RECYCLAGE DES DECHETS

OBJECTIFS :

- FAVORISER LE TRI, LA COLLECTE ET LA VALORISATION DES DECHETS
- VALORISER LES PRODUITS ISSUS DU RECYCLAGE DES DECHETS

ANALYSE

Déchets ménagers

Réfléchir en amont à une gestion alternative des déchets avec les services compétents

- Des systèmes alternatifs de collecte des déchets permettant de réduire la circulation des camions de collecte au sein du quartier : points d'apport volontaire enterré, semi enterré ou aérien
- Compostage individuel
- Compostage collectif (lien avec jardins collectifs et/ou espaces verts)
- Etudier au préalable, avec les services compétents, le circuit des camions de collecte en parallèle du dimensionnement des voiries du projet (se référer aux annexes sanitaires du PLUi « schéma d'élimination des déchets »)

Réaliser une étude technique (avec l'association Compost'Age et les services compétents), afin de définir l'implantation potentielle d'aires de compostage collectif (faisabilité avec le plan-guide du projet, une aire de compostage correspond à environ 30 logements)

Déchets de chantier

Réfléchir à l'utilisation des futurs déchets de chantier sur le site du projet ou à proximité

- Réaliser un diagnostic « déchets » : étudier les possibilités de réutilisation des déchets si déconstruction, réutilisation des déchets de chantier, étude du tri et de la collecte pour le futur quartier

DOCUMENTS CADRES

Schéma d'élimination des déchets (Annexes, PLUi)
Agenda 21



« Limiter la production des déchets, développer et consolider les filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire »



« Impact environnemental » : réduction par la gestion des déchets



« Réduction des déchets » : prévention, réduction, recyclage et réutilisation

CONCEPTION

Mettre en place un/des aire(s) de compostage collectif dans les aménagements extérieurs, définir les principes d'intégration urbaine et paysagère des emplacements des aires de compostage

- Pour les maisons individuelles, la présence de haies constituent un bon apport en matière sèche (carbone) pour équilibrer le compost avec les matières humides (déchets alimentaires). Faire le lien avec les espèces de haies à entretien limité, pouvant être utilisées en paillage sur place (cf. guide ADEME 2019 « mon jardin zéro déchet »)
- Installation de composteurs collectifs en cœur d'îlot
- Mutualiser les lieux de stockage : espace de compost mais aussi lieux de stockage de matériel commun (fourche, pelle,...)
- Veillez à ne pas prévoir ces espaces sous les fenêtres, porter attention au voisinage
- Idéal : associer aire de compostage avec jardins collectifs ou espaces verts, pour son utilisation

Pour le logement individuel disposant d'un jardin, intégrer des composteurs individuels

Prévoir dans le projet des espaces permettant d'accueillir des projets associatifs de collecte d'objets en vue d'une réutilisation

- Exemple : équipement type « recyclerie »
- Exemple à Nantes : une recyclerie de quartier ; récupération d'objets et atelier de rénovation de meubles, réparation d'objets (l'association Récup'Halvêque)
- Sinon, prévoir la possibilité de mettre en place des « zones de gratuité » : espace de dépôt et de récupération d'objets réutilisables

INDICATEURS

Indicateurs EcoQuartier :

- % de logements disposant d'un système de compostage à moins de 200m
- Nombre de ménages utilisant un système de compostage (individuel ou collectif)

Autres indicateurs :

- Présence d'aire de compostage collectif dans le quartier
- Part des logements avec un dispositif de compostage individuel

CONSTRUCTION

Déchets ménagers

Installer des équipements de tri/collecte des déchets à toutes les échelles du quartier

- Installer des corbeilles permettant le tri sélectif, implantées dans les espaces publics, intégrés dans le paysage, accessibles (compétence communale)
- Bâtiment : prévoir des locaux poubelles de qualité (suffisamment dimensionnés, facilement accessibles, agréables, ventilés, couverts et si possible éclairés naturellement)
- Logement : prévoir des espaces adaptés pour le tri sélectif et notamment le tri des biodéchets

Dans le cas d'un projet limitant les voies automobiles, penser à des voies accessibles aux engins de collecte des déchets. Les revêtements de voirie devront supporter un poids lourd

- Largeur de voirie minimum 3,50m, rayon de braquage 12m (se référer au PLUi, annexes sanitaires, « Schéma d'élimination des déchets »)

Déchets de chantier

Prendre les précautions nécessaires à la protection de l'environnement lors de la phase chantier (sensibilisation du personnel)

- Réduction de la nocivité : pollution des eaux superficielles et souterraines, pollution de l'air
- Impact visuel sur le paysage
- Non mélange et tri au fur et à mesure
- Mise en place de filières d'élimination locales, adaptées à la diversité des déchets rencontrés

GESTION/SUIVI

Mettre en place des dispositifs d'accompagnement des ménages et de sensibilisation à la gestion des déchets

- Plaquettes, panneaux explicatifs (pour les habitations collectives), espace information
- Concarter les choix d'installation de composteurs et d'aménagement d'espaces de jardinage avec les habitants et gestionnaires
- Accompagnement, par les services compétents, pour le compostage collectif

Evaluation Label EcoQuartier

- Recyclage : % de logements à moins de 200m d'un point d'apport volontaire
- % de logements se situant à moins de 50m d'un point de collecte de papiers et d'emballages recyclables pour les zones en porte à porte
- % de logements disposant d'un système de compostage **collectif à moins de 200m**
- Nombre de ménages utilisant un système de compostage (individuel ou collectif)

POUR ALLER PLUS LOIN...

« Mon jardin zéro déchets », toutes les astuces pour réduire et valoriser les déchets végétaux de mon jardin, guide pour aménager, ADEME

Chantiervert.fr (chartes, indicateurs, guides, exemples d'actions, retours d'expérience)

Association Compost'âge (expérimentation de compostage collectif sur le quartier Port Neuf de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglo). Bon fonctionnement car opportunité de disposer d'un gardien de quartier. Possibilité de mise en place sur le site de Bongraine car il est prévu un tiers-lieux et un gardien.

SOBRIETE ENERGETIQUE

ENJEUX : CONJUGUER SOBRIETE, INNOVATION ET SOLIDARITE, CONCEVOIR ET EXPERIMENTER DES SOLUTIONS PERTINENTES

OBJECTIFS :

- FAVORISER UN URBANISME ECONOMIQUE EN RESSOURCES ENERGETIQUES
- FAVORISER L'UTILISATION D'ENERGIES RENOUVELABLES
- REDUIRE L'IMPACT CARBONE DU PROJET.

ANALYSE

Systématiser l'intégration des enjeux climat / énergie dans toutes les opérations d'aménagement et de construction, notamment en associant une AMO spécialisée dès le début du projet. En particulier réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables.

- Réaliser des études de desserte énergétique en amont du projet.
- Évaluer la possibilité et la pertinence d'un raccordement à un réseau de chaleur existant performant.
- Croiser les questions d'exposition et d'ensoleillement avec les autres thématiques à traiter pour optimiser l'orientation du projet (insertion et formes urbaines, risques, nuisances, vent, accessibilité...).

Définir un niveau de performance énergétique à atteindre pour les bâtiments.

- Fixer une limite à la consommation d'énergies fossiles par bâtiment/îlot, afin d'inciter à construire des bâtiments performants.

CONCEPTION

Intégrer une approche bioclimatique lors de la conception du projet.

- Se référer à la fiche Énergie de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».
- Évaluer le potentiel d'ensoleillement suivant les scénarios d'aménagement testés.
- Favoriser les logements bénéficiant d'au moins 2 orientations.
- Réaliser une étude aérodynamique du site de projet.
- Éviter les plans masse rectilignes, pour favoriser les circulations d'air dans le quartier.

Intégrer les EnR au projet.

- Réfléchir au potentiel des énergies dites « de récupération » à l'échelle d'un bâtiment (récupération de chaleur sur les eaux chaudes sanitaires des salles d'eau et cuisines, sur les eaux usées ou sur l'air extrait, récupération d'électricité sur les ascenseurs...), et du quartier (boucles énergétiques).

DOCUMENTS CADRES

OAP Construire aujourd'hui
Programme Cit'ergie, CdA



« Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération »



« Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable »

LRTZC « Diviser par deux l'empreinte carbone du territoire dès 2030, pour atteindre la neutralité carbone en 2040 »

- Réfléchir à des solutions d'autoconsommation énergétique, notamment en utilisant des smart-grids.

Lors du découpage des parcelles et du dessin des bâtiments, réfléchir à des solutions qui permettent de réduire les consommations de chauffage et de climatisation.

- Effectuer une simulation thermique dynamique (STD) des bâtiments, pour les bâtiments en collectif.
- Privilégier les programmes prévoyant la construction de volumes suffisants pour pouvoir installer un réseau de chauffage collectif.
- Limiter le recours au chauffage individuel dans les logements collectifs, afin de faciliter l'éventuel raccordement à un réseau de chaleur.
- Utiliser des solutions de climatisation passive, afin d'éviter la consommation d'énergie pour refroidir les logements (ventilateurs plafonniers, systèmes de free-cooling, etc.).

Mettre en place une stratégie pour utiliser des matériaux à faible énergie grise, dont des matériaux biosourcés (ou biomatériaux) locaux et/ou durables.

- Utiliser des systèmes constructifs favorisant le recyclage dès la conception.
- Sur les sites déjà construits interroger la possibilité de conserver l'existant (bâtiment, voirie, etc.), dans une stratégie bas carbone.
- Réaliser, pour chaque bâtiment, un bilan carbone sur le volet « clos et couvert » pour identifier la part de la construction dans l'impact énergétique global.
- Alléger le plus possible le bâtiment en privilégiant, selon les conditions technicoéconomiques, des ossatures biosourcées notamment pour les attiques et les bâtiments de faible hauteur (R+1 et éventuellement R+2).
- Anticiper l'entretien et la maintenance dans le choix des matériaux et des équipements, en termes de mise en œuvre et de coût (approche en coût global).

INDICATEURS

Indicateurs EcoQuartier :

- Nombre de m² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimum (RT2012 pour le neuf)
- Le projet a-t-il permis de favoriser les ressources locales ? Réutilisation des déchets de chantier ?

Autres indicateurs :

- % de logements au niveau de performance dit passif ou positif
- Avoir une durée d'ensoleillement minimum pour la pièce de vie (2h minimum au 21/12)
- Distance et hauteur moyenne des végétaux par rapport au bâtiment (façade sud)

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

- Rechercher les productions locales de matériaux biosourcés, qui pourraient être utilisés pour le projet.
- Utiliser du bois certifié FSC ou PEFC (ou label équivalent garantissant une démarche raisonnée) et le plus local possible.

Privilégier des aménagements peu consommateurs d'énergie dans l'aménagement des espaces publics et des lieux communs.

- Favoriser l'éclairage naturel et proposer des systèmes d'éclairage basse consommation dotés de minuteries et/ ou de détecteurs de présence.
- Favoriser l'utilisation des escaliers au détriment de l'ascenseur, via leur positionnement et leur qualité d'usage.
- Réfléchir aux matériaux des aménagements extérieurs (ex : réduction des surfaces de bitume).
- Concevoir des espaces publics robustes et simples.
Cf. Fiche « Ville nature »

- Si la réhabilitation de chaussée est nécessaire, privilégier le traitement en place des chaussées qui limite l'extraction et le transport des matières premières.

GESTION/SUIVI

Mettre en place un dispositif suffisant pour assurer le suivi de l'impact environnemental du projet

- Mettre en place un dispositif dédié au suivi des projets, notamment à l'analyse des consommations énergétiques, de l'évolution des matériaux, des usages des habitants, ...
- Systématiser les tests d'étanchéité à l'air (intermédiaires après l'achèvement du gros œuvre puis définitifs après celui du second œuvre) et les analyser.
- Assurer le suivi des consommations des bâtiments en mettant en place des compteurs par bâtiment/logement.

Créer des logements intelligents, afin de diminuer les consommations énergétiques

- Utilisation de boîtiers connectés afin de pouvoir suivre la consommation d'eau, d'électricité, etc., en direct.
- Mettre en place des outils intelligents de gestion du logement, tout en responsabilisant les habitants sur leurs consommations.

Proposer une démarche d'accompagnement des ménages

- Présentation du dispositif énergétique mis en place (isolation, confort, ventilation et fonctionnement des systèmes de chauffage et ECS) .
- Fournir un mode d'emploi du logement.
- Suivi des consommations sur 2 ans et un bilan.

CONSTRUCTION

Chantier à faibles nuisances

- S'engager dans le cadre d'un chantier respectueux de l'environnement (charte chantier vert).
- Récupérer et recycler les matériaux **(A compléter avec les apports de Tipee).**
- Utilisation d'enrobés routiers tièdes et incorporation de matériaux recyclés dans les enrobés.

Traçabilité des matériaux **(A compléter avec les apports de Tipee).**

Gestion des déchets de chantier

- Réutilisation des matériaux *in situ* (déblais et remblais).

QUALITE DES LOGEMENTS

ENJEUX : PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLES ET EVITER LES LOGEMENTS OBSOLESSENTS.

OBJECTIFS

- OPTIMISER L'ACOUSTIQUE DE LA ZONE
- PRESERVER LA SANTE DES OCCUPANTS ET DES RIVERAINS

ANALYSE

Analyser le contexte et l'environnement du site et ses contraintes en termes de confort, de nuisances potentielles et de santé (odeurs, insectes, nuisibles, bruit, pollution, ondes électromagnétiques).

- Identifier les zones propices à la prolifération d'insectes, ou de nuisibles (rats, pigeons, etc.), ainsi que les zones et aménagements potentiellement générateurs de nuisances olfactives (station d'épuration, restauration, activités industrielles, etc.).
- Identifier les niveaux d'exposition aux ondes et d'éventuels « points atypiques ».
S'appuyer sur une cartographie des antennes relais existantes, et en projet, de l'ANFR.
Adapter l'orientation et la disposition des bâtiments en fonction de cette analyse.
- Réaliser une analyse du site et des sources de bruit existantes ou potentielles pouvant impacter le futur projet.
- Réaliser une étude d'impact acoustique prévisionnelle, afin d'observer au mieux les effets de l'aménagement sur les bâtiments voisins.
- Prendre en compte la cartographie stratégique du bruit établie par la CdA de La Rochelle.
- Intégrer une modélisation de la qualité de l'air extérieur et intérieur au diagnostic (mesures ATMO).
Expliquer les mesures prises pour tenir compte de ces modélisations.

CONCEPTION

Appréhender les potentiels milieux favorables aux nuisibles (rats, pigeons, etc.)

- Empêcher les stagnations d'eaux dans les espaces extérieurs (moustiques tigres).
- Par exemple, les brise-soleil permettent aux pigeons d'avoir un endroit où se poser.

DOCUMENTS CADRES

OAP Construire aujourd'hui
Plan Local de l'Habitat (PLH)
Charte ACD



« Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air »

Réfléchir à la pente de ceux-ci, pour que les oiseux ne puissent pas s'y poser et/ou y nicher. De la même façon, penser la conception des toitures de sorte à ne pas créer des lieux favorables aux pigeons.

Adapter l'orientation et la disposition des bâtiments afin de créer des îlots protégés du bruit.

- Favoriser les implantations de bâtiments collectifs ménageant des espaces (cours intérieures, etc.) protégés des nuisances sonores.
- Diminuer le bruit au cours de sa propagation, via un élément protecteur (mur écran, butte de terre, bâtiment annexe, tel qu'un garage).
- A l'intérieur des logements, éloigner les pièces de vie et de nuit des équipements bruyants. Si possible, éloigner les espaces de nuit de la rue.
- Lorsque les bâtiments sont placés à proximité de sources de bruit (route à fort trafic, commerces, ...) penser des modes constructifs permettant de diminuer la nuisance.

Réduire les odeurs externes et internes

- Lors de la programmation des commerces et services, éloigner des habitations ceux susceptibles de produire de fortes odeurs. Si des locaux sont prévus en rez-de-chaussée, équiper les locaux professionnels de gaines techniques pour le passage éventuel de gaines d'extraction.

Renouvellement de l'air intérieur

- Les prises d'air permettant le renouvellement de l'air intérieur des logements, et des parties communes seront éloignées des sources de pollution et de bruit extérieures (voie à fort trafic routier, ...).
- Assurer un renouvellement d'air efficace permettant d'apporter de l'air neuf et d'extraire l'air vicié ainsi que les polluants chimiques et biologiques.
- Utiliser un système de ventilation permettant de mieux maîtriser les entrées d'air (exemple : école primaire de Périgny).

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier :

- L'exposition aux pollutions de l'air peut s'estimer au regard des seuils annuels fixés par la réglementation sur différents polluants (NO₂, Nox, SO₂, Pb, PM₁₀, PM_{2.5}, CO, O₃).
- Part des logements impactés par des nuisances. Nuisances sonores : le niveau sonore de 55db(A) est fixé comme seuil à ne pas dépasser.

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

Utiliser des matériaux (matériaux de construction, peintures, revêtements des sols, produits de traitement des bois, etc.) non dangereux pour la santé.

- Favoriser l'utilisation de matériaux et techniques de construction à faible impact sanitaire : matériaux de revêtement intérieur de classe A+, peintures aqueuses et avec un taux de COV < 1 g/l, bois ne nécessitant pas de traitement, colles de revêtement de sol avec le label Emicode EC1, privilégier les produits éco-labellisés, interdire l'usage des peintures contenant des éthers de glycol et les substances de catégories 1 et 2, limiter les milieux et les matériaux favorables aux acariens et allergènes, notamment grâce au choix adapté de revêtements (proscrire les moquettes).

Favoriser les économies d'eau

- Exigences NF Habitat HQE 2, 3 points.
- Récupération et réutilisation des eaux pluviales : Cf. fiche « Préservation et gestion de l'eau ».
- Conception du réseau d'eau chaude favorisant l'arrivée rapide de l'eau chaude.
- Installer des mousseurs hydroéconomes sur les robinets.

CONSTRUCTION

Veiller à diminuer les nuisances sonores internes à travers l'aménagement interne des logements, et les matériaux utilisés.

- Exigences NF Habitat :
- Bruits de chocs réduits de 3 dB et prise en compte des bruits basses fréquences ;
- Bruit de la VMC double-flux dans les chambres réduit de 5 dB ;
- Qualité des produits : sous-couches acoustiques, robinetterie, escaliers bois ;
- Réverbération des circulations communes diminuée.

Réduire les consommations d'énergie

- Voir la fiche *Sobriété énergétique et bilan carbone*

Veiller à la qualité de l'eau

- Exigences NF Habitat.

Minimiser l'impact carbone et les nuisances dues au chantier (circulation, stockage, signalisations, etc.).

- Respecter les autorisations d'occupation temporaires du domaine public : horaires, emprises, cheminements piétons sécurisés de jour comme de nuit.
- Exigences NF Habitat HQE « Chantier à faibles nuisances » :

Assurer le suivi, la réception et l'installation des conduites de ventilation au cours du chantier

GESTION/SUIVI

Surveiller les consommations énergétiques

- Utilisation de boîtiers connectés afin de pouvoir suivre la consommation d'eau, d'électricité, etc., en direct. Ces boîtiers devront être ergonomiques et faciles d'utilisation, afin que les utilisateurs s'approprient leur usage.
- Estimer les charges pour les futurs habitants

Assurer un suivi de l'impact sanitaire des matériaux

- Réaliser une mesure de qualité de l'air intérieur à la fin du chantier, avant la livraison.
- À la réception du bâtiment, évaluer la teneur en COV (composés organiques volatils) l'exprimer en µg.m⁻³ puis classer selon les différents niveaux. En cas de source, évaluer la teneur en CO (monoxyde de carbone) et l'exprimer en mg/m³.
- Remettre les clés aux occupants plus de 3 semaines après les derniers travaux de finitions (peinture, mise en place du mobilier...), et après avoir effectué une surventilation des locaux.
- Fournir l'étiquette des produits (selon les émissions de polluants) pour les matériaux en contact avec l'air intérieur et choisir à minima des matériaux de revêtement intérieur de classe A ou A+. À défaut, fournir les Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES).

CONFORT ET ATTRACTIVITE

DES LOGEMENTS

ENJEUX : PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLES ET EVITER LES LOGEMENTS OBSOLESSENTS.

OBJECTIFS

- GARANTIR LE CONFORT DES OCCUPANTS ET DES RIVERAINS
- PRESERVER LA SANTE DES OCCUPANTS ET DES RIVERAINS

ANALYSE

Etudier les besoins des populations spécifiques pour adapter la programmation et l'aménagement des logements

- Voir la fiche « Logement pour tous »

CONCEPTION

Penser le dessin du bâtiment, son agencement interne, le choix des matériaux mis en œuvre, de façon à maximiser le confort thermique, sanitaire et environnemental, et à garantir la durabilité du logement.

- Favoriser les doubles orientations pour les logements, de préférence traversants, pour éviter le recours à la climatisation et favoriser la surventilation nocturne en été.
- Interdire la conception de logement mono-orientés Nord.
- Valider par une simulation thermique dynamique les calculs des températures intérieures de confort (TIC) sur une partie des logements (a minima 20% et notamment les plus défavorables : situés en attique, plein sud ...).

Optimiser l'accès à la lumière naturelle, à des fins de santé, de bien-être et d'apports énergétiques.

- Optimiser l'orientation et le dimensionnement des ouvertures en veillant à respecter l'exigence de la RT 2020.
- Favoriser l'éclairage naturel des salles de bain pour son intérêt en termes d'usage (ventilation, humidité...).
- Pour les garages, caves, souterrains, proposer des dispositifs favorisant l'éclairage naturel.
- Proposer des protections solaires efficaces adaptées à l'orientation des vitrages et aux masques solaires, afin de permettre à la fois des apports lumineux suffisants en hiver, et un confort thermique en été.

DOCUMENTS CADRES

OAP Construire aujourd'hui
Plan Local de l'Habitat (PLH)
Charte ACD



« Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air »

Ne pas recourir systématiquement au simple usage du volet roulant, mais privilégier des solutions permettant la protection tout en garantissant des vues vers l'extérieur.

Exemple : végétation à feuilles caduques, brise-soleil qui protègent des apports thermiques en été.

Garantir l'intimité des habitants, notamment dans un contexte de densification urbaine.

- Concevoir le plan de composition urbaine en tenant compte du confort pour les futurs résidents : orientation des constructions, ensoleillement et ombres portées, vues, limitation de l'exposition aux nuisances et des vis-à-vis...
- Privilégier les accès et les entrées individualisés pour les logements adaptés (de type logements intermédiaires) pour répondre aux aspirations résidentielles des ménages.

Développer des espaces communs autour de services et d'usages

- Assurer la qualité (lumière naturelle, végétalisation, ...) et la praticabilité des espaces communs (local à vélo facilement accessible et dimensionné de façon à pouvoir stocker des vélos de grande taille, etc.).
- Aménager des espaces communs favorisant les échanges et les rencontres entre habitants (jardins partagés, aménagement des toitures, hall d'immeuble...).

Penser des cheminements optimaux et qualitatifs pour faciliter les accès au local poubelles, au local à vélos, etc.

- Rendre l'accès à la voiture et aux parkings moins évident, depuis les logements.

Penser des logements évolutifs, qui s'adaptent aux besoins et aux usages des ménages.

- Proposer des logements personnalisables du choix des revêtements à la disposition des pièces.

INDICATEURS

- Pourcentage de logements bi-orientés, traversants et mono-orientés défavorablement.
- Pourcentage de logements disposant de rangements extérieurs
- Surface des rangements extérieurs
- Pourcentage de logements disposant d'un prolongement extérieur

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

- Concevoir des immeubles permettant d'améliorer la fonctionnalité des logements et leur adaptation à l'évolution des modes de vie et aux évolutions de la composition des ménages (cloisons mobiles, logements familiaux, studio autonome intégré au logement...)
- Penser aux volumes capables, afin de permettre des parcours résidentiels au sein d'un même logement.
- Penser la capacité d'extension des logements, notamment pour les maisons groupées, et les logements intermédiaires.

Accompagner les particuliers, lors de la construction de logements libres, afin que leurs logements répondent au mieux aux préconisations du projet.

Adapter les logements aux personnes handicapées et/ou âgées.

- Travailler sur la superficie et la fonctionnalité des logements et sur leur possible modularité / évolutivité dans le temps, dans la maîtrise des coûts de sortie.
- Dimensionner les logements et les pré-équiper avec des éléments de domotique adaptés pour favoriser le maintien à domicile des populations vieillissante et/ou en perte d'autonomie.
- Penser l'usage des parties communes en fonction de ces publics (signalisation lumineuse, etc.).
- Adapter les zones de stationnement : nombre de places suffisant, distance entre les places PMR et les entrées de parking, etc.
- Ne pas placer les logements adaptés aux PMR systématiquement au rez-de-chaussée.

Créer des logements et espaces fonctionnels

- Accorder une attention particulière au traitement des parties communes et des accès, qui constituent des éléments de confort importants pour les logements collectifs.
- Susciter des logements de qualité : surfaces globales et surfaces des pièces, organisation, rangements, efficacité du plan intérieur, intégration de pièces « techniques » et de celliers pour libérer de l'espace dans les pièces de vie.
- Développer des espaces et/ou des locaux partagés à l'échelle de plusieurs logements, voire de plusieurs immeubles (buanderie, chambre d'amis, espace de convivialité...). Anticiper les conditions de leur gestion.

Créer des rangements privatifs à l'extérieur des logements (cave, cellier) pour stocker des équipements de grande dimension (vélos, poussette, planche à voile, etc.)

Prévoir des espaces extérieurs privatisés, en fonction de la surface et de la typologie des logements.

Travailler la transition de l'espace public vers le logement privé.

Prévoir des espaces extérieurs collectifs autour d'usages (jardins partagés, aménagement des toitures)

Garantir une connexion Internet de bonne qualité

- Cf fiche « Ville connectée »

CONSTRUCTION

Sécuriser les logements et les espaces communs (accès local poubelle, local vélo, parking souterrain, couloir, cage d'escalier, ...)

- Répondre aux exigences NF Habitat en termes de sécurité et de sûreté des logements.

GESTION/SUIVI

Accompagner les futurs habitants sur le temps long

- Mettre en place des dispositifs d'accompagnement et de suivi diversifiés : guide de prise en main et d'usage du logement (gestion et entretien), présentation des logements, outils d'évaluations, retours des habitants sur leur logement, etc.

Ville intense
Ville accessible
Logement pour tous
Economie Sociale et Solidaire

Ville
solidaire

VILLE INTENSE

ENJEUX : PRIVILEGIER L'INTENSIFICATION PLUTOT QUE L'EXTENSION, CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, PROPOSER UNE DENSITE ACCEPTABLE, VALORISER LA PLACE DU VEGETAL, GARANTIR UNE COHERENCE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS : PRENDRE EN COMPTE LES MORPHOLOGIES EXISTANTES AFIN DE PROPOSER UNE DENSITE ACCEPTABLE, PRESERVER LA QUALITE DES ESPACES A DOMINANTE NATURELLE

DOCUMENTS CADRES

Annexes des capacités de densification (PLUi)
OAP Patrimoine bâti, OAP Paysages et TVB
Rapport de développement durable, OAP Construire aujourd'hui



« Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain »
« Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale »

ANALYSE

Distinguer les projets en extension de ceux en renouvellement urbain

- En renouvellement urbain : analyse plus fine du foncier (identification des logements vacants, parcelles bâties qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire, dents creuses, friches et ensembles bâtis mutables). S'interroger sur le bâti existant (démolition, réhabilitation).

Etudier le site et la situation du secteur de projet, notamment son environnement urbain

- Comprendre la trame existante du quartier pour intégrer le projet à la trame existante (organisation de la densité, trames viaires, formes du parcellaire et du bâti)
- Etudier le site de projet par rapport aux formations géologiques, cours d'eau, topographie, végétation afin de proposer des formes urbaines adaptées au paysage

CONCEPTION

Identifier la trame paysagère du projet → penser les « vides » du quartier

- Réfléchir à la trame végétale du projet : des espaces publics participant à une densité acceptable
- Travailler avec un paysagiste et un environnementaliste afin de proposer des espaces verts remplissant une fonction écologique et participant à la qualité paysagère du quartier (cf. [fiche ville nature](#))
- Préserver l'identité paysagère : se référer à l'OAP Paysages et TVB

Intégrer le projet à son environnement

- Prendre en compte les équipements existants (cf. [fiche ville accessible](#))
- Proposer, si besoin, des aménités nouvelles pour une meilleure acceptabilité de la densité (cf. [fiche ville active](#))

Proposer une finesse du plan masse

- Concevoir le plan masse par îlots/macro-lot
- Qualifier certains usages sur des parcelles afin de favoriser la futur appropriation par les habitants et usagers

Réfléchir aux formes urbaines

- Proposer un urbanisme bioclimatique pour un meilleur confort des usagers (cf. [fiches qualité et confort des logements](#) et [sobriété énergétique](#))
- Limiter les vis-à-vis (reculs, vues décalées)

Penser les limites séparatives, distinguer les espaces publics et privés

- Prendre en compte le traitement des limites entre espace public et privé (OAP Construire aujourd'hui)
- Préserver l'intimité des espaces privés, notamment par l'utilisation du végétal

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier :

- Part d'espaces libres (non bâtis)
- Perméabilité du quartier (% de la voirie interne à l'EcoQuartier reliée à la voirie préexistante)
- Proximité des services de base (% de logements situés à une distance de 300m)

Autres indicateurs :

- Nombre d'habitants/ha
- Coefficient d'occupation des sols (COS)
- Hauteur du bâti maximale et minimale

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

CONSTRUCTION

Insertion paysagère et architecturale dans le tissu existant

- OAP Patrimoine Bâti « Réaliser de nouvelles constructions en tissu ancien » : analyser le contexte et les formes urbaines du passé, adapter les nouvelles constructions à ce modèle urbain (alignement sur rue, venelles, querreux)
- Proposer des chartes (architecturale, paysagère) spécialement pour le projet urbain (ex Ecoparc Blanquefort : charte paysagère, charte qualité architecturale)

Réaliser un travail approfondi sur les lisières urbaines (OAP Paysages et TVB)

- Développer des usages sur les lisières urbaines (associer les habitants à l'entretien d'une haie ?)
- Trouver des liens physiques et visuels entre espaces bâti et non-bâti

GESTION/SUIVI

Evaluer la densité du quartier

- Label EcoQuartier :
 - Indicateur de densité brute : nombre de logements/hectare
 - Indicateur de densité nette : nombre de logements/hectare hors voiries et espaces publics

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Rompsay-Joffre :

- ✓ valorisation et réappropriation du canal et des berges
- ✓ Installation de noues pour les eaux pluviales, participant à la qualité paysagère

Prieuré-Lafond :

- ✓ Intégration du château du Prieuré (et de son système urbain) au projet urbain : vues, usages
- ✓ Valorisation du cours d'eau du Lafond comme axe structurant du quartier

Atlantech Parc Bas Carbone :

- ✓ Obligation d'au moins trois architectes par îlot d'habitat, afin de favoriser une diversité architecturale

POUR ALLER PLUS LOIN...

VILLE ACCESSIBLE

ENJEUX : PROPOSER DES ESPACES PUBLICS, EQUIPEMENTS ET SERVICES POUR TOUS

OBJECTIFS :

- DES ESPACES PUBLICS PRATICABLES ET LISIBLES POUR TOUS (ENFANTS, PERSONNES AGEES, PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP)
- DES SERVICES ET EQUIPEMENTS A PROXIMITE OU FACILEMENT ACCESSIBLES

DOCUMENTS CADRES



« Réaliser des projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire »



« Renforcer l'urbanisation durable pour tous »
« Assurer l'accès à tous à des espaces publics sûrs et de qualité »

ANALYSE

PRECONISATION

- ACTION A METTRE EN ŒUVRE
- EX DANS LES PROJETS URBAINS

CONCEPTION

INDICATEURS

CONSTRUCTION

GESTION/SUIVI

POUR ALLER PLUS LOIN...

LOGEMENT POUR TOUS

ENJEUX : MIEUX REpondre AUX BESOINS ET ATTENTES DES HABITANTS ACTUELS

OBJECTIFS :

- LUTTER CONTRE LA SPECIALISATION SOCIO-SPATIALE, ET REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE
- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT
- PROPOSER DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENT
- ACCOMPAGNER A L'INSTALLATION DE NOUVELLES FAMILLES SUR LE TERRITOIRE, EN PARTICULIER SUR LA ROCHELLE ET LA PREMIERE COURONNE

ANALYSE

Analyser le contexte socio-démographique du projet

- S'appuyer sur une analyse socio-démographique du quartier/de la commune, ainsi que sur la demande connue, en logement social.
- Analyser les divers projets déjà en cours autour du projet, pour proposer une offre complémentaire.
- Fournir les nombre, part et localisation géographique des logements à proximité de l'opération, en locatif et en accession, sociale et privée
- S'appuyer sur une étude de marché et sur un Observatoire du logement. Analyser les dynamiques en œuvre aux alentours du projet (analyse des DVF, etc.)
- Si un projet est découpé en plusieurs tranches, réparties dans le temps, faire le bilan de la tranche précédente avant d'engager la conception de la nouvelle tranche
- Analyser la capacité d'accueil du quartier, en termes de volume de population acceptable (stationnement, espaces verts, espaces de calme, ...)

Définir un peuplement visé par le projet

En décliner une programmation cible

- Définir une proportion entre logement locatif social, logement abordable et logement libre, en concordance avec la secteur.
- Définir un équilibre entre les proportions de locataires et de propriétaires.
- Identifier des populations cibles spécifiques (jeunes en mobilité, seniors, personnes en situation de handicap, etc.). Le cas échéant, se fixer un premier objectif quantitatif sur la programmation qui leur est destinée.

Travailler sur la mixité de l'offre sociale privée, locative et en accession, au regard du PLH

- Adapter les proportions de logement social/abordable/libre au contexte du projet

DOCUMENTS CADRES

PLH, PLUi, PADD;

Ref. : Programme d'actions thématique du PLH, Document de cadrage: définition de l'accession "financièrement" abordable à la propriété à développer dans les programmes de logements privés sur le territoire de la CdA.



« Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité »



« Assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable »

A partir des objectifs de peuplement, identifier un ou plusieurs axes d'expérimentation (conditions de montage, ...)

- Développement de logements adaptés et/ou adaptables au vieillissement, programmes intergénérationnels, logements participatifs, volumes capables, BRS, accompagnement de lot libre abordable, extension de logement avec réservation, ...

CONCEPTION

Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux

Favoriser une accession abordable à la propriété

- Proposer en accession abordable des logements attractifs, présentant des qualités d'usage comparable aux logements mis en vente sur le "marché libre".

Instaurer un ratio de défiscalisation maximum sur l'ensemble du projet, afin de privilégier les propriétaires résidents et ainsi favoriser une vie de quartier sur le long terme.

Favoriser le logement familial sur La Rochelle et la première couronne de l'agglomération.

- Construire des produits adaptés et attractifs pour les familles, à savoir des T3, T4 et des T5 en habitat intermédiaire ou individualisé, sur l'ensemble du territoire de la CdA, y compris La Rochelle (dans les quartiers dits d'habitat diversifié et les quartiers d'habitat social).
- Maîtrise des coûts de sortie, en favorisant les lots libres.
- Développer une forme de logement qui puisse être dupliquée, tout en restant de qualité.
- Permettre un parcours résidentiel ascendant.

Définir et adapter une part de logements pour les personnes âgées, les étudiants, les jeunes actifs, les ménages en début de parcours résidentiel et professionnel, les primo-accédants, ..., selon le contexte de l'opération

INDICATEURS

Indicateur EcoQuartier :

- Comment votre projet permet-il d'accueillir une diversité de ménages et de modes de vie ?

Autres indicateurs :

- Avoir un pourcentage de T3 et plus grande typologie de logement supérieur à 50% des logements construits.
- Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels type maison de ville, ...)

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

Personnes âgées :

- Proposer une diversité de solutions pour les seniors dans le neuf et dans l'ancien pour les seniors autonomes et dépendants.
- Développer des logements neufs dédiés financièrement accessibles (notamment du logement locatif social), intégrés dans le parc de logement standards.
- Cf. fiche « Confort et attractivité des logements »

Jeunes :

- Dans le parc social : prévoir dans la production neuve des typologies adaptées (T1 bis et T2) aux jeunes et explorer de nouvelles pistes, comme la colocation intergénérationnelle entre seniors locataires HLM et jeunes demandeurs...
- Dans le parc privé : favoriser le développement de logements conventionnés en mobilisant, par exemple, le dispositif prévoyant un abondement financier de la CDA sur certaines thématiques dans le cadre des interventions dans le parc privé.

Personnes en situation de handicap :

- Créer des logements conçus pour les personnes à mobilité réduite, en situation de handicap ou souffrant d'un problème de santé (au-delà des normes).
- Cf. fiche « Confort et attractivité des logements »

Ménages en difficulté :

- Travailler les tailles de logement, les loyers et les prix de sortie, de façon à correspondre aux besoins de ces ménages.

Respecter les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Fournir dès le début du projet la programmation de logements (LLS, LA, libre), de toute l'opération, avec les prix de sortie et les surfaces, par logement.

Fournir le bilan de l'aménagement/promoteur.

- Adapter les typologies/tailles de logement en fonction du public visé

- Travailler les formes urbaines (logement individuel, groupé, intermédiaire, collectif, ...) pour correspondre à la demande de la population cible.
- Travailler les prix de sortie et les loyers

Organiser la mixité du quartier de manière équilibrée à l'échelle du quartier, de l'îlot, de la rue ou au sein même des bâtiments.

- Créer des espaces de vie extérieurs, en pieds d'immeuble et des espaces de partage intérieurs, afin d'amener différentes populations à se rencontrer
- Penser la mixité fonctionnelle du projet de sorte à attirer d'autres populations dans le quartier.
- Quand cela est possible, accueillir dans une même cage d'escalier du logement social et du logement libre.

CONSTRUCTION

Réfléchir à des processus de construction vertueux, afin de réduire les coûts et les prix de sortie

- Recherche d'un meilleur rapport qualité/prix, tout au long du processus de construction du projet.

GESTION/SUIVI

Mettre en place des dispositifs d'insertion ou d'accompagnement sociaux, en fonction des publics visés.

- Au-delà du logement, renforcer l'accompagnement des jeunes en difficulté dans une logique d'insertion globale (professionnelle, au logement...)
- Mieux répondre aux besoins des Gens du Voyage qui souhaitent se sédentariser
- Améliorer l'accès au logement des ménages souhaitant se sédentariser.

Instaurer un suivi du logement abordable, afin de s'assurer qu'il est bien habité par la population cible.

ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Rencontre mardi 4 juin 2019 :

Axelle Chapuis, Service emploi et enseignement supérieur

Anne-Laure Baron et Nina Fleury, Service Stratégie Foncière et Projets Urbains

Enjeu : Identifier les pistes d'articulation permettant aux « projets urbains » d'être le support de projets d'économie sociale et solidaire

3 axes de travail du service ESS :

- Les **structures d'insertion par l'activité économique** (IAE) : différents types d'activités proposées (entretien espaces verts, BTP,...), financement par l'Etat + accompagnement CDA, peut passer par des « clauses sociales », qui pourraient être imposées dans les projets ?
- Les **plans d'insertion pour l'emploi** (PLIE) : proposer un parcours d'insertion individualisé, pour toute personne inscrite au chômage depuis 1 an
- **L'accompagnement des porteurs de projet ESS** (dans le champ des compétences de l'Agglo) : rôle de facilitateur dans la définition du projet, la recherche de partenaires, de financements (notamment participatifs), de locaux...
Ex. : The Pic, espace de loisirs pour tous (Angoulins), Coopérative Activité Emploi (CAE) pour devenir entrepreneur tout en aillant un statut salarié, la Recyclerie (collecter des encombrants, les revaloriser, les revendre), des Tiers-Lieux (La Proue, Les Etablis&co, Fablab...), La Fabrique à entreprendre, La Couveuse d'entreprises,...

Pistes identifiées à consolider :

- Mettre en place des clauses sociales (part d'insertion) dans les projets (prestations de services et de travaux)?
- Comment favoriser et accompagner l'installation de projets d'ESS dans les projets urbains (mise en relation d'un site ou d'un bâtiment, d'une intention de projet avec un porteur de projet) ?
 - Par exemple sur le site du château de Prieuré-Lafond ?
- Urbanisme transitoire : possibilité de mettre en place des projets d'ESS dans des locaux/hangars voués à disparaître sur les sites de projet ?

THEMATIQUES TRANSVERSALES

Ville résiliente

Ville bien-être

Ville bas carbone

VILLE RESILIENTE

Enjeux Le projet urbain doit s'inscrire dans une démarche de réduction d'empreinte carbone et de résilience face aux risques

Objectifs

- Préparer le territoire aux conséquences du changement climatique
- Organiser et construire un territoire sobre en carbone

LRTZC

« diviser l'empreinte carbone par deux dès 2030 pour atteindre la neutralité carbone en 2040 »

DOCUMENTS CADRES

PCET 2012, Plan Prévention des Risques (horizon 2100)



« Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques »



« Faire en sorte que les villes soient ouvertes à tous, sûres, résilientes et durables »



« Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements et leurs répercussions »

Préconisations

Réduire l'utilisation des ressources

Cf. préservation et gestion de l'eau

Cf. Sobriété énergétique et bilan carbone

Prendre en compte le risque (résilience)

Cf. ville intense

Cf. ville nature

Cf. préservation et gestion de l'eau

Actions

- L'eau (Cf. préservation et gestion de l'eau) : optimiser l'eau lors de la phase chantier, étudier les besoins en eau pour le futur quartier, proposer des innovations en collecte et gestion de l'eau
- L'énergie (Cf. Sobriété énergétique et bilan carbone) : bâtiments basse consommation, utilisation des énergies renouvelables, chantier à faibles nuisances, suivi des consommations à long terme (logement intelligent)

Distinguer le risque :

- Secteur littoral et inondations : se référer aux études par bassins versants et au PPR horizon 2100 pour le risque submersion et inondation. Réfléchir aux emplacements des réseaux en cas d'inondations. Prévoir des zones de refuges et des voiries accessibles aux véhicules de secours (chaussée surélevée)
- élévation des températures : adapter les formes urbaines (prévoir des aménagements urbains adaptés aux évolutions futures du climat ; zones de fraîcheur, points d'eau, ombrage, approche bioclimatique de la construction des bâtiments)
Cf. ville intense et ville nature
- Diminution des ressources en eau douce : préserver les ressources et les espaces naturels (étude prospective des besoins en eau potable, équipements à prévoir, choix d'essences pour les espaces verts adaptées au climat local (et futur), et adapter les techniques de gestion et d'entretien). Proposer de nouvelles pratiques : gestion collective où l'eau est réutilisée à la parcelle, envoyée au réseau public en cas de très fortes pluies
Cf. préservation et gestion de l'eau
- Retraits des argiles dus aux épisodes de sécheresses : en amont du projet, analyser l'état des sols, des argiles et des niveaux de nappes
Cf. ville nature
- Evénements exceptionnels (tempête) : choix des matériaux afin d'améliorer la résilience (détérioration à cause du sel suite à Xynthia)

INDICATEURS

Label EcoQuartier :

- « Dans quelle mesure l'EcoQuartier est-il résilient face aux risques naturels et technologiques ? »
- « Quel est l'impact des actions mises en place en matière d'adaptation au cc dans l'EcoQuartier ? »
- îlots de chaleur urbain (existence et qualité de dispositifs de réduction des îlots de chaleur) ; ex : espaces d'eau et de nature, orientation des rues par rapport aux vents dominants, ombrage espaces publics, choix des revêtements (albédo)

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Le « GIEC de Nouvelle-Aquitaine » : anticiper les changements climatiques en Nouvelle-Aquitaine, AclimaTerra
- SOLENE-Microclimat : outil de modélisation microclimatique à l'échelle d'un quartier

Utiliser les atouts de la nature (services écosystémiques)

Cf. ville nature

- Choisir des pratiques culturales et des variétés d'espèces végétales plus résilientes à la sécheresse (réduction d'intrants, maintien des haies autour des parcelles, introduction de matières premières locales), agissant sur l'érosion des sols (lutte contre la sécheresse)
- Proposer des espaces publics avec des sols perméables, facilitant l'écoulement de l'eau (lutte contre les inondations)
- Planter les sols et les toits, ajoutant des îlots de fraîcheur et de l'ombre (lutte contre les îlots de chaleur urbains)

Insérer le projet dans une économie circulaire

Cf. gestion et valorisation des déchets

Cf. ville nourricière

- Réutiliser les déchets de chantier du BTP pour l'aménagement des espaces publics du quartier (« à Ivry-sur-Seine, un nouvel espace public a été réalisé avec un béton composé entre autre de gravats provenant de la démolition des immeubles et entrepôts du quartier »).
- Réutiliser les matériaux in situ (déblais et remblais)
- Pratiquer l'éco-conception : intégrer dès la conception la limitation de l'impact environnemental, implique une vision globale des impacts environnementaux générés au cours du cycle de vie (par exemple l'utilisation d'objets électroniques n'a pas d'impact polluant sur le quartier mais son impact environnemental est conséquent : extraction matière rare, construction, transport,...)
- Favoriser les circuits courts ; favoriser les boucles alimentaires (de l'aide à l'installation, production agro-écologique, à la valorisation des biodéchets), associer les habitants et usagers pour limiter la production de déchets, faciliter la création de ressourceries

VILLE BIEN-ETRE

Enjeux Intégrer les problématiques de santé dans les pratiques et les aménagements

Objectifs

- Sensibiliser les décideurs à la prise en compte de la santé dans les décisions et les aménagements
- **4 axes : sols/bruits/ air extérieur/air intérieur**

ANALYSE

Veiller à la qualité de l'air

- Se référer aux cadastres des émissions de polluants (liées au trafic) de l'observatoire Atmo Nouvelle-Aquitaine, mises à jour tous les 2/3 ans
- Pour aller plus loin : Cartes stratégiques « air » de Bordeaux Métropole : proposent 4 classes d'espaces (zone « air » prioritaire, zone en dépassement réglementaire, zone « fragilisée » et zone non touchée par un dépassement)
- Dans le diagnostic, intégrer la prise en compte de ces modélisations

Etudier le site du projet concernant les nuisances acoustiques

- Se référer aux cartes stratégiques de bruits de l'Agglomération afin que les logements soient le plus éloignés des zones à fortes nuisances (ressource : le PPBE Plan de Prévention des Bruits pour l'Environnement)
- Se référer au guide de recommandations à l'attention de l'aménageur de la CDA afin d'intégrer l'acoustique dès la conception, permet d'éviter les coûts engendrés dans la mise en place de solutions de protection

Analyser les pollutions des sols et des nappes

- Proposer une recherche historique des terrains (Ex. Bongraine)
- Se référer aux analyses de sols de la base de données BASOL

Intégrer dans les orientations d'aménagement le bien-être humain

- Concept de zones calmes, jardins, bâtiments végétalisés,...

DOCUMENTS CADRES

Charte ACD, Rapport DD 2017, PCET 2015, ATMO, PLUi
Ref. : CSTB « Méthodes et outils d'évaluation de la Qualité, EcoQuartiers et qualité urbaine, qualité de vie, qualité d'être »



« Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air »

LRTZC « Atteindre la neutralité carbone à l'échelle d'un territoire »

CONCEPTION

Optimiser l'acoustique de la zone

- Disposition et orientation judicieuses des constructions conjuguées à l'implantation de bâtiments « écrans », moins sensibles aux nuisances
- Localisation des parkings établie en tenant compte des nuisances sonores qu'ils génèrent, et en cherchant à minimiser la pénétration des véhicules dans les zones sensibles au bruit
- Choix du traitement de surface de chaque voirie prend en considération les nuisances acoustiques qu'il induit
- Regrouper les activités bruyantes sur un même secteur

Découper les parcelles de façon à préserver l'accès au soleil

- Privilégier les orientations Sud et Sud-Ouest des bâtiments, afin de maximiser la lumière naturelle et le confort thermique.
- Concevoir les parcelles de façon à limiter les ombres portées

Réduire les températures urbaines estivales

- Développement de systèmes de végétalisation des bâtiments et des sols

Veiller à la qualité de l'air

- Eviter des formes urbaines favorisant la concentration des pollutions (ex : les rues canyons)

LES PROJETS URBAINS DE L'AGGLO

Fief des Dompierres (Saint-Xandre) :

- ✓ interdiction urbanisation sous les Lignes Hautes Tensions (actuellement campagnes de mesures sur site)

Bongraine (Aytré) :

- ✓ réalisation d'études historiques des sols pour connaître les sources de pollution des sols et nappes

INDICATEURS

- Part de logements soumis à une nuisance sonore (référence : cartes stratégiques de bruits du Plan de Prévention de Bruits pour l'Environnement)
- % de jardins au sein du quartier
- Présence de bâtiments végétalisés

Autres indicateurs en Annexes/Synthèse des indicateurs

CONSTRUCTION

Phase chantier : limiter les bruits, les gênes des boues, les poussières, les circulations d'engins

- Ressource : Cahier des charges d'un chantier respectueux de l'environnement (chantiervert.fr), par exemple niveaux sonores des outils et engins, choix des produits et matériaux et leurs risques sur la santé, forte attention aux eaux de lavages afin de limiter les pollutions de proximité

Veiller à la qualité de l'air intérieur

- Veiller au respect de la réglementation d'hygiène et de santé pour la ventilation des logements en assurant un renouvellement d'air efficace permettant d'apporter de l'air neuf et d'extraire l'air vicié ainsi que les polluants chimiques et biologiques
- Veiller à l'emplacement des prises d'air pour le renouvellement et la ventilation et éviter les prises placées sur des façades exposées aux pollutions et au bruit

Sélectionner les peintures, revêtements de sols et murs, produits de traitement des bois, et toutes les autres substances en contact avec l'ambiance intérieure en fonction de leurs émissions de composés organiques volatils et de leur impact sur la qualité de l'air

- Favoriser l'utilisation de matériaux et techniques de construction à faible impact sanitaire : matériaux de revêtement intérieur de classe A+, peintures aqueuses et avec un taux de COV < 1 g/l, bois ne nécessitant pas de traitement, colles de revêtement de sol avec le label Ecode EC1, privilégier les produits éco-labellisés, interdire l'usage des peintures contenant des éthers de glycol et les substances de catégories 1 et 2, limiter les milieux et les matériaux favorables aux acariens et allergènes, notamment grâce au choix adapté de revêtements (proscrire les moquettes)

GESTION/SUIVI

Veiller à la qualité de l'air intérieur

- Veiller à ce que les occupants des logements soient informés des dispositifs de ventilation mis en place dans l'habitat, de leur mode de fonctionnement et d'entretien, etc. ;
- Anticiper le remplacement régulier des filtres de ventilation
- Remettre les clés aux occupants plus de 3 semaines après les derniers travaux de finitions (peinture, mise en place du mobilier...) afin d'assurer une évacuation des principaux polluants
- Fournir l'étiquette des produits (selon les émissions de polluants) pour les matériaux en contact avec l'air intérieur et choisir a minima des matériaux de revêtement intérieur de classe A ou A+. À défaut, fournir les Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES)

Evaluation des impacts sur la santé (sols, air et bruits)

- Critères d'évaluation démarche EcoQuartier :
 - Part des logements impactés par des nuisances (ADEME : Référentiel d'évaluation des opérations d'aménagement, fiches environnement sonore, qualité de l'air, sols et sites pollués)
 - Contribution à la réduction des émissions de GES du quartier
 - Taux de renouvellement d'air
 - Pourcentage de matériaux de classe A ou A+ pour les matériaux en contact avec l'air intérieur

POUR ALLER PLUS LOIN...

VILLE BAS CARBONE

Enjeu Organiser un territoire sobre en carbone

Objectifs

○

DOCUMENTS CADRES



« Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques »



« Résilience et adaptation »

« Politiques climatiques »

Préconisations

Favoriser les mobilités consommant moins d'énergies fossiles importées : mobilités actives (marche et cycle)

Cf. ville des courtes distances

Limiter l'étalement urbain : favoriser la densité, la mixité, le plus possible aux abords des transports en commun existants

Cf. ville des courtes distances

Cf. ville active

Cf. ville intense

Privilégier les filières locales du bâtiment afin de limiter l'impact du transport des matériaux et des déchets

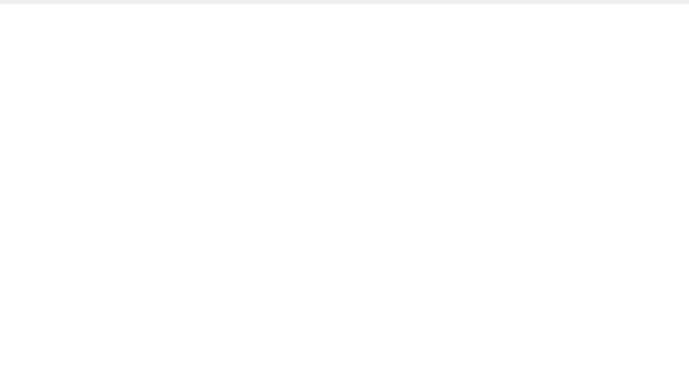
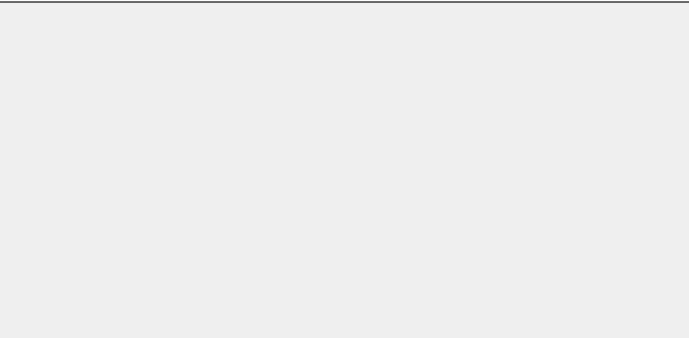
Cf. gestion et valorisation des déchets

Prendre en compte le bilan carbone total d'une opération

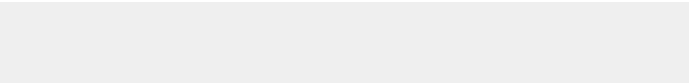
Cf. sobriété énergétique et bilan carbone

Construire les projets avec les compétences locales (ex : la plateforme TIPEE)

Actions



(par exemple le chanvre est un matériau sobre en carbone, mais s'il provient d'une filière lointaine, le transport induit davantage d'émissions de GES)



INDICATEURS

ANNEXES

Retours d'expériences

Synthèse des indicateurs

Grilles d'évaluation

RETOUR D'EXPERIENCE :

ATLANTECH, PARC BAS CARBONE

Rencontre mercredi 12 juin 2019 :

- Laure-Emilie Angevin, directrice du projet Atlantech, chargée de mission La Rochelle Territoire Zéro Carbone
- François Ferron, directeur du pôle Aménagement et Patrimoine
- Anne-Laure Baron, Gwenaél Stenou, Damien Moreau, Nathalie Froment, Marion Brunet et Nina Fleury, Service Stratégie Foncière et Projets Urbains

Suite au rachat de terrains militaires en 2011, la maîtrise d'œuvre a été choisie en 2012, avec la mise en place d'un lotissement, sous la direction du service économique de l'agglo. L'ambition bas carbone était affichée dès la définition du programme en 2012. Au départ, les logements et le Crédit Agricole n'étaient pas prévus dans le projet. Puis, le Crédit Agricole s'est investi dans la démarche de bâtiment bas carbone.

Stationnement

Un des problèmes du site du Crédit Agricole est le stationnement. En effet, sur les 600 places implantées (dont 400 en souterrain et 200 en silo), seulement la moitié sont occupées. La piste de recherche serait la mutualisation des places de parking avec les îlots habitat, qui disposent de peu de place (0,4 à 1 place par ménage). Quant au parking silo, il est déconstructible et non réversible.

Cahier des charges

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) se rapproche d'un « référentiel » du parc bas carbone. Il est lié à l'acte de vente, afin de le faire perdurer. Cependant, concernant les normes de qualité des logements, il a été rattrapé par l'évolution des normes. En effet, de « *passive house* » et « BEPOS », le CPAUPE préconise actuellement la certification E+C-. En ce qui concerne les îlots de logement, les trois sont actuellement certifiés E3C2, qui est la certification maximale pouvant être proposée. D'ici 2026, le parc bas carbone proposera une certification E4C3. Le CPAUPE préconise 40% de logement social par îlot, ainsi que 20% de logement abordable. Sur chaque îlot, les bâtiments doivent être dessinés par au moins trois architectes, afin d'avoir une variété architecturale au sein des îlots. Enfin, les bailleurs sociaux doivent être leurs propres maîtres d'ouvrage (pas de VEFA).

Innovations

Le parc bas carbone propose de nombreuses innovations, principalement en ce qui concerne la qualité des logements, et la sobriété énergétique de ceux-ci. Par exemple, sur les grandes surfaces vitrées (verrières, etc.), des vitres spécifiques ont été installées : elles détectent la chaleur intérieure et extérieure et s'obscurcissent pour diminuer les apports solaires lorsqu'il fait trop chaud en intérieur. Par ailleurs, des vitres triple-vitrage ont été installées. Un logiciel a également été créé, en lien avec l'Université de La Rochelle, spécialement pour le parc bas carbone, afin d'étudier les îlots de chaleur urbain. Cependant, certaines de ces innovations, pourtant « bas carbone », ne sont pas certifiées. Pour ce qui est de la gestion ultérieure du site, le projet propose un service de conciergerie, avec une personne embauchée par l'ASL pour 2 ans, mission confiée à Réciprocités. De plus, les systèmes constructifs des bâtiments de logement ont été pensés de façon à compenser la création de parking souterrains, en termes d'émission carbone. Enfin, le chantier est le premier chantier VRD avec un suivi carbone.

Agriculture urbaine

Le parc bas carbone propose 1000m² d'espaces cultivables ; à la fois dans des serres et sur les toitures. Cependant, cette surface est critique pour l'installation d'un exploitant. S'il n'y a pas de porteur de projet, alors comment seront gérés ces espaces ? Si les serres sont facilement modulables, il y a un risque qu'elles changent rapidement d'usage. Un groupe de travail se réunit cet été afin de discuter de cette thématique. Autrement, chaque îlot d'habitation propose une station de compostage collectif, proche des espaces cultivés.

Mobilités

Le parc bas carbone est desservi par un bus illico en site propre, et est situé à 700m d'un parking relais P+r. Il disposera d'un réseau cyclable à proximité ou à l'intérieur du site. Une passerelle va être installée au-dessus de la rocade, reliant le parc à la ville de La Rochelle. Enfin, le parc réfléchit à un projet d'autopartage de véhicules, ainsi que la disposition de bornes de recharges sur l'espace public.

Logements

En plus des obligations en termes de logement social et de logement abordable, une analyse a été menée pour connaître les besoins du territoire concernant les typologies de logement. De plus une assiette a été fixée pour les prix de vente des logements.

200 logements étudiants sont déjà construits sur le site, ce sont des logements dédiés aux 16-30 ans, qu'ils soient étudiants ou jeunes salariés. Pendant les mois d'été, ces logements sont loués aux saisonniers.

Enjeux

Il apparaît un enjeu de compréhension et de communication du projet Atlantech. En effet, il s'avère être mieux connu à Paris qu'à La Rochelle. Mise à part les réunions publiques, il n'y a pas eu de réelle concertation. Et comme tout est déjà créé/pensé, il n'y a plus de concertation possible.

Un second enjeu : du fait de la constitution de différentes ASL, les espaces publics ne reviendront pas à la collectivité, comment va se faire la gestion de ces espaces sur le temps long ?

Prochaine réunion concernant le projet LRTZC ; associer la Ville de La Rochelle, le cluster éco-habitat concernant le thème de l'agriculture urbaine et l'association Atlantech au sujet du volet bas carbone

RETOUR D'EXPERIENCE :

PRU VILLENEUVE-LES-SALINES

Rencontre vendredi 21 juin 2019 :

- Sophie Nicolaizeau, Directrice du projet du PRU de Villeneuve les Salines, service Habitat et Politique de la ville
- Anne-Laure Baron, Gwenaël Stenou, Nathalie Froment, Marion Brunet et Nina Fleury, Service Stratégie Foncière et Projets Urbains

Le PRU s'applique au quartier de Villeneuve les Salines qui est aussi un quartier prioritaire. Il a été inscrit dans ce programme à la suite du deuxième volet de celui-ci, lancé en 2015. C'est un projet d'intérêt régional, ce qui veut dire que les négociations ont lieu avec la préfecture de Région et la préfecture du Département. L'enveloppe accordée par l'ANRU est de 16 millions d'euros. L'instruction est menée par la DDTM.

Nature et biodiversité

La nature est au centre du projet, avec notamment l'enjeu de renouer du lien avec le marais de Tasdon, et d'affirmer la place de la nature dans tout le quartier. Dans ce cadre, l'ambition pour l'école Lavoisier est d'en faire « l'école de la Nature et des sciences ». C'est un projet à mettre en place avec les enseignants, afin qu'elle prenne une vraie ampleur.

Commerces et mixité fonctionnelle

Un travail a été effectué avec la CCI au sujet de l'offre commerciale. Une enquête a été menée auprès des habitants et de la clientèle. Cet avis de la CCI sur l'implantation commerciale a participé au choix du scénario.

Dans le quartier, la centralité commerciale est déjà identifiée, l'objectif est donc de la pérenniser, car elle est fragile. De plus, elle n'est pas très visible, c'est pourquoi les cheminements vont être modifiés afin de créer une boucle commerciale. Le mail commercial sera prolongé, et le Lidl déplacé.

La ville travaille sur l'équipement public et sur la programmation commerciale. Pour l'instant, la réflexion se concentre sur les équipements publics. En effet, les commerçants attendent des choses concrètes, il est donc nécessaire de finir de programmer les équipements publics et les services, avant de revenir vers eux.

Il y a également une volonté de diversifier les commerces de proximité, afin d'éviter une spécialisation, et aussi d'attirer une population extérieure au quartier.

Evaluation des impacts sur la santé (EIS)

Cet enjeu doit être pris en compte dès le début du projet, ce qui n'a pas été assez fait ici. Le document produit, l'a été dans un cadre universitaire, et il n'y a pas de volet opérationnel. Il faut donc travailler sur un plan d'action.

Dans le cadre de la production de ce document, des rencontres avec la population ont été effectuées (porte-à-porte), ce qui a permis de capter une population différente, qui ne s'exprime pas lors des réunions publiques ou des autres moments de la concertation par exemple.

Sobriété énergétique

Le quartier est un quartier d'expérimentation zéro carbone, cependant ce volet reste flou.

SEMINAIRE TIPEE

Rencontre mercredi 10 juillet 2019 :

- Christine Simon, Anne-Laure Baron, Gwenaël Stenou, Nathalie Froment, Marion Brunet et Nina Fleury, Service Stratégie Foncière et Projets Urbains
- David Berthiaud
- Béatrice Cormerais
- Emmanuel Boutin et ..., service TERE
- Florian Battezzati, Maxime Doya, Cécile Jolas et... de la plateforme TIPEE

Le séminaire portait sur les moyens d'évaluation à intégrer au référentiel. L'outil d'évaluation doit être un outil collaboratif, afin que ce ne soient pas seulement les chefs de projet qui s'occupent du suivi du référentiel. Il doit être visible par toutes les parties prenantes. Il faut également pouvoir communiquer sur cette évaluation, notamment auprès des opérateurs. Enfin, ce doit être un **outil** évolutif, qui est régulièrement mis à jour.

Efficacité énergétique des bâtiments

Lorsque l'indicateur E+C- a été mis en place, il reposait sur l'indicateur Bbio et la consommation d'énergie primaire. Il s'est maintenant élargi afin de prendre en compte tous les usages consommant de l'énergie.

Lors de la conception d'un bâtiment, il est essentiel de faire une simulation thermique dynamique (STD), sur le logement le plus défavorable, afin de connaître le comportement de celui-ci dans le temps. Il faut également prendre en compte le facteur humain qui peut entraîner des défauts de mise en œuvre, en sensibilisant les habitants au fonctionnement de leur logement.

Il est important de connaître le fonctionnement d'un bâtiment, et notamment les consommations énergétiques aux différents moments de la journée, afin d'avoir des bâtiments flexibles, c'est-à-dire qui peuvent stocker l'électricité, ou bien en produire. Ces bâtiments peuvent ensuite être connectés à des *smart-grids*.

Confort :

La qualité de l'environnement intérieur repose sur : le confort hygrothermique, le confort visuel, le confort acoustique et la qualité de l'air intérieur.

SYNTHESE DES INDICATEURS

Thèmes	Préconisations	Indicateurs
Ville active	Favoriser la compacité, regrouper les fonctions pour favoriser la proximité	Indicateur EcoQuartier : % de logements situés à proximité des services de base (indicateur cartographique, distance de 300m)
	Articuler mobilités, usages et lieux d'animation	TC : nombre de logements distants de moins de 300m d'un arrêt de bus rapporté au nombre total de logements du secteur d'étude
	Susciter l'animation du quartier par la configuration des espaces publics	Surfaces d'espaces publics aménagés rapportés à la surface totale du secteur d'étude
		Le quartier propose-t-il une conciergerie ? une application de quartier ?
	Intégrer la dimension temporelle du projet	% d'espaces et de bâtiments réversibles
	Intégrer le commerce et les locaux d'activités en pied d'immeuble	Surfaces occupées par des activités rapportées à la surface totale des bâtiments
	Penser des espaces publics pour tous	% des espaces accessibles PMR
		Comptabiliser le mobilier (bancs, espaces ombragés, mobilier ludique)
Ville nourricière	Renforcer l'agriculture urbaine et les jardins partagés	Le nouveau quartier est-il desservi par la fibre ?
		% d'espaces à vocation de jardins partagés
	S'inscrire dans une économie circulaire (matériaux recyclés, utilisation déchets organiques, composte, méthanisation, utilisation eaux de pluies pour arrosage)	% de jardins partagés dans le quartier
		Présence d'un projet d'agriculture urbaine dans le quartier (maraîchage, pâturage, culture pleine terre, aquaponie, hydroponie...)
		Indicateur EcoQuartier :
		Nombre de structures issues des filières locales et favorisant les circuits courts
		Autres indicateurs :
		Nombre de dispositifs de compostage collectifs présents dans le quartier (sont-ils utilisés pour la gestion des espaces communs ? des jardins collectifs ?)
		Présence de dispositifs de collecte des eaux de pluies (et utilisation pour l'arrosage des espaces publics et des jardins collectifs) ?
Ville des courtes distances	Aménager l'espace urbain pour encourager les déplacements cyclables et piétons	Indicateur Ecoquartier :
		% en surface des voiries dédiées aux liaisons cyclables et piétonnes
		Indicateur POA Mobilité CdA :
		Nombre de km d'aménagement cyclables créés
		Autres indicateurs :
		Longueur/surface créées en pistes cyclables, piétonnes, trottoirs partagés
		Nombre de points d'attache sur l'espace public
		% des espaces publics consacrés aux modes actifs (piétons et vélos)
		Nombre de places/Surface accordé(s) par logement pour le stationnement vélo
		Part de la surface accordée aux locaux pour vélos/poussettes par rapport à la surface totale
	Mettre en adéquation les réseaux TC avec les réseaux cyclables et piétons	Indicateur POA Mobilité CdA :
		Offre de stationnement vélo la long d'un BHNS
		Autres indicateurs :
		Distance moyenne des logements de l'opération aux arrêts de bus
		Nombre de logements distants de moins de 300m d'un arrêt de bus, accessible en vélo ou à pied

	Organiser la voirie	% de voiries aménagées en zone 30
		% de surfaces/voiries non accessibles aux voitures (zones calmes)
	Penser la réversibilité du stationnement	(Indicateur EcoQuartier : nombre de places de stationnement avec recharge pour voiture électrique par bâtiment)
		Autres indicateurs : Présence d'une structure permettant le stationnement mais proposant une autre fonction future (ex : parking silo ou RDC)
Participation citoyenne	Ouvrir la concertation à tous les publics	Indicateur EcoQuartier : Typologie et diversité des acteurs impliqués dès l'amont et à chaque stade du projet (y compris en phase de gestion).
	Intégrer les résultats des concertations à la construction et à l'évolution du projet	Indicateurs EcoQuartier : La concertation a-t-elle permis de faire évoluer le projet ? Comment leurs points de vue et apports sont-ils pris en compte dans la vie et l'évolution de l'ÉcoQuartier ? Prise en compte et valorisation des apports des habitants dans l'élaboration des contenus du projet.
	Évaluer le projet dans le temps, en coopération avec les différents acteurs.	Indicateur EcoQuartier : Dynamique d'implication des habitants dans la vie de quartier. Dans quelle mesure l'ÉcoQuartier est-il en capacité de répondre aux usages prévus et de s'adapter à des usages nouveaux ? Existence d'un budget d'aménagement correctif post-livraison.
	Instaurer une cogestion du projet, afin que les différents utilisateurs et habitants du projet continuent de s'impliquer.	Indicateur EcoQuartier : Le projet réalisé permet-il d'offrir des opportunités d'interactions sociales aux usagers et aux habitants ? Fréquence des réunions d'associations avec les riverains, usagers et habitants, à toutes les phases du projet, et notamment après la livraison du quartier.
Ville nature	Assurer la préservation et la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	Indicateur EcoQuartier : Le CBS (Coefficient de Biotopes par Surface) Autres indicateurs : Inventaires et suivis de l'évolution des habitats (flore) et des espèces (faune) : comptages et observations % de l'opération à proximité d'un corridor ou d'un réservoir de la TVB (< 150m) Biodiversité indigène dans la zone construite (RFSC)
	Assurer des perméabilités au sein de l'îlot et du quartier, et du quartier avec le reste de l'espace urbain	Installations permettant à la faune de se déplacer (ex : passage sous voie) Choix de haies plutôt que de murs (éviter les frontières au sein du quartier)
	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements	Coefficient de végétalisation initial du site (et coefficient de végétalisation finale du projet) Surface réservée aux espaces de nature en pleine terre rapportée à la surface totale projet Nombre de m ² d'espaces de nature par habitants estimés du quartier Nombre d'espèces végétales différentes par hectare d'espace de nature Nombre d'arbres conservés/nombre d'arbres présents initialement/nombre d'arbres plantés Longueur du réseau pluvial de surface rapporté à la longueur à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluvial
	Penser des aménagements pour la faune et les insectes	Dispositifs installés pour faciliter le déplacement de la faune ou pour permettre l'installations de la faune/avifaune/insectes

	Pour aller plus loin	Grille pour l'évaluation de la biodiversité dans les projets urbains (Plante & Cité) en 3 phases : état de la biodiversité, impact du projet et réponses apportées
Préservation et gestion de l'eau	Gérer efficacement les eaux pluviales et valoriser les ouvrages de gestion des eaux pluviales	Longueur du réseau d'eau pluviale en surface rapportée à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluvial du secteur d'étude
		Présence d'ouvrages de gestion aérienne des eaux pluviales dans le secteur de projet (toiture stockante, bassin)
	Déterminer les possibilités et capacités d'infiltration des eaux pluviales	Coefficient d'imperméabilisation : somme des surfaces imperméables rapportée à la surface totale du secteur
	Economiser l'eau potable / Favoriser la mise en place d'équipements à faible consommation en eau	Indicateur EcoQuartier :
		Consommation moyenne d'eau potable des bâtiments en phase de vie en m3 par an
		Taux de raccordement des bâtiments à des sources alternatives à l'eau potable
		Autres indicateurs :
		Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles / nb total de logements
		Nombre de logements disposant de détecteurs de fuites / nb total de logements
Gestion et valorisation des déchets	Mettre en place une gestion alternative des déchets	Présence d'aire de compostage collectif dans le quartier
		Part des logements avec un dispositif de compostage individuel
		% de logements disposant d'un système de compostage collectif
		Indicateur EcoQuartier :
		% de logements disposant d'un système de compostage à moins de 200m
Sobriété énergétique	Systématiser l'intégration des enjeux climat / énergie dans toutes les opérations d'aménagement et de construction	Indicateurs : Approvisionnement / source énergétique (électricité) :
		Impact carbone du bouquet énergétique du projet (g CO2/kWh)
		Part d'électricité produite par énergie renouvelable (%)
		Approvisionnement / source énergétique (thermique) :
		Part de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) produite par une énergie renouvelable (%)
	Définir un niveau de performance énergétique à atteindre pour les bâtiments.	Pourcentages des logements au niveau de performance dit passif ou positif.
		Indicateur ÉcoQuartier :
		Ratio de m² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimum, par rapport au nombre total de m².
	Intégrer une approche bioclimatique lors de la conception du projet	Par bâtiment : Indice de bioclimatisme Bbio (Bbio ref / gain) (%)
		Avoir une durée d'ensoleillement minimum pour la pièce de vie (2h d'ensoleillement minimum au 21/12)
		Pourcentage de bâtiments dont l'orientation principale est de ± 35° par rapport au Sud
		Pourcentage de bâtiments avec au moins 2 orientations (tendre vers 100%)
		Présence ou non d'appareil de production de froid
		Étanchéité à l'air en m3/h.m² (Oui / Non)
		Compacité du bâtiment : volume/surface des parois froides. Plus l'indicateur est grand, moins le bâtiment aura de déperdition
	Mettre en place une stratégie pour utiliser des matériaux à faible énergie	Atteinte d'un niveau particulier sur le volet carbone de l'indicateur E+C-

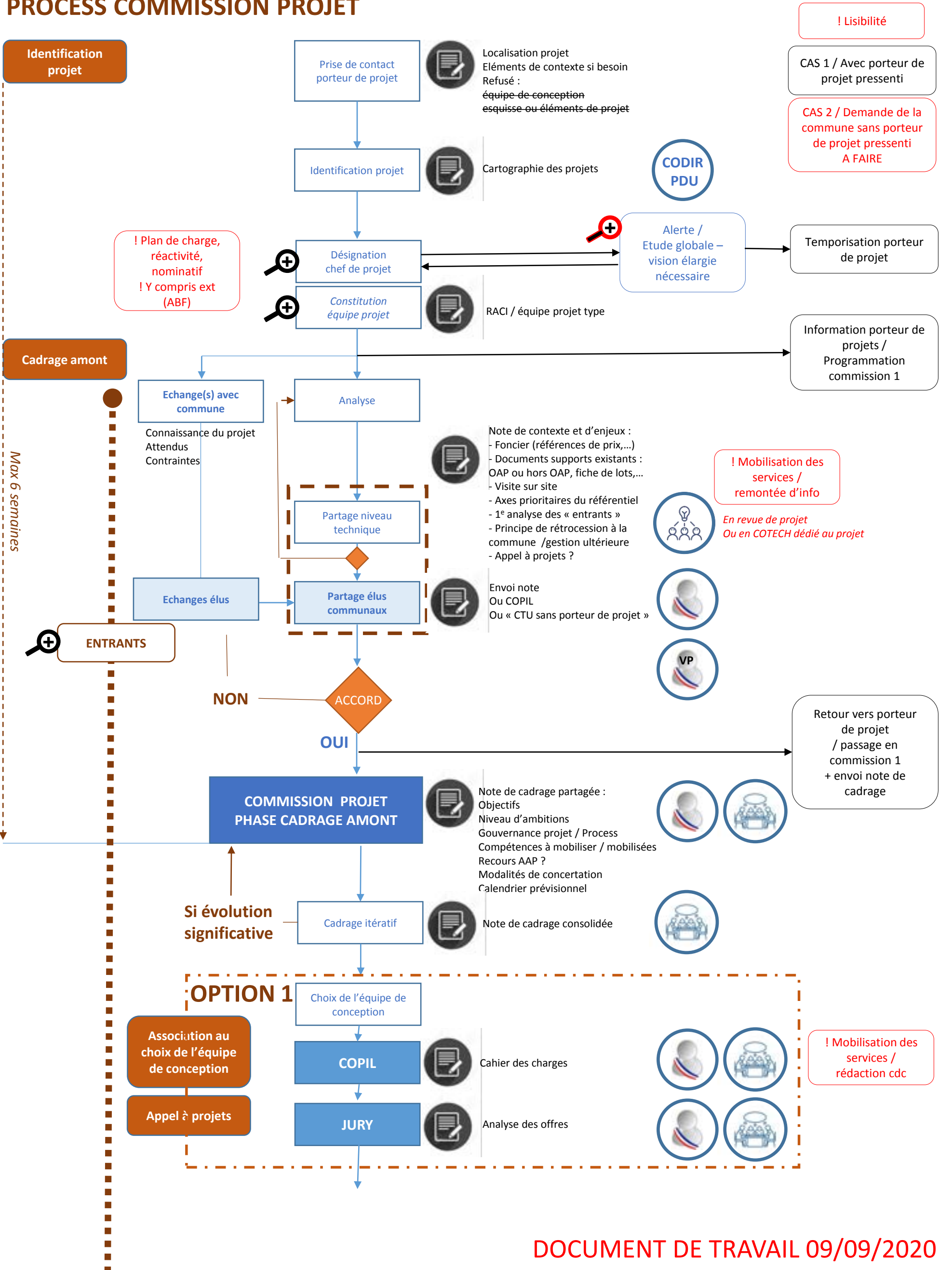
	grise, dont des matériaux biosourcés (ou biomatériaux) locaux et/ou durables	Réfléchir à la mise en place d'indicateurs adaptés au territoire et à ses ressources, par exemple : Objectif de volume de bois mis en œuvre par surface de plancher, part des projets en ossature biosourcée, proposer un projet en ossature biosourcée (ou obtenir le label Bâtiment biosourcé) pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+3, ...?
		Indicateurs EcoQuartier :
		Le projet a-t-il permis de favoriser les ressources locales ?
		Le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production et de consommation locaux ?
	Chantier à faibles nuisances	Bilan carbone construction visé, exprimé en kg eq CO2/m² surface de plancher par bâtiment ;
	Gestion des déchets de chantier	Indicateur EcoQuartier :
		Réutilisation, recyclage ou valorisation des déchets de chantier (% en masse)
		Exigence NF Habitat HQE 2 points :
		Valorisation supérieure à 40% de la masse totale des déchets de chantier générés
		Exigences NF Habitat HQE 3 points
	Mettre en place un dispositif suffisant pour assurer le suivi de l'impact environnemental des matériaux choisis	Valorisation supérieure à 70% de la masse totale des déchets de chantier générés. Dispositions prises pour faciliter la démontabilité du bâtiment et son évolutivité
		Résultat des tests d'étanchéité : m3/h.m²
		Performance énergétique : consommation réelle en kWh/m².an
	Créer des logements intelligents, afin de diminuer les consommations énergétiques	Coût des charges réelles d'énergie
		Moyenne des consommations des bâtiments dans le projet (kWh/m²/an)
		Indicateur EcoQuartier :
		Quantité totale de déchets collectés sur l'EcoQuartier (kg/eq.hab./an)
Qualité des logements	Analyser le contexte et l'environnement du site et ses contraintes en termes de confort, de nuisances potentielles et de santé (odeurs, insectes, nuisibles, bruit, pollution, ondes électromagnétiques)	Indicateur EcoQuartier :
		L'exposition aux pollutions de l'air peut s'estimer au regard des seuils annuels fixés par la réglementation sur différents polluants (NO2, Nox, SO2, Pb, PM10, PM2.5, CO, O3). Cet indicateur nécessite l'acquisition de données <i>in situ</i> précises, notamment une étude de qualité de l'air du site initial, une étude prévisionnelle d'après le plan de masse, et une étude après livraison des équipements.
	Adapter l'orientation et la disposition des bâtiments afin de créer des îlots protégés du bruit.	Indicateur EcoQuartier :
		Part des logements impactés par des nuisances. Nuisances sonores : le niveau sonore de 55db(A) est fixé comme seuil à ne pas dépasser.
	Renouvellement de l'air intérieur	Débit d'air extrait visé en m3/heure des pièces principales ;
		Taux de renouvellement d'air : nombre de fois par heure que la totalité de l'air d'un local est renouvelée par de l'air neuf extérieur.
	Utiliser des matériaux (matériaux de construction, peintures, revêtements des sols, produits de traitement des bois, etc.) non dangereux pour la santé.	Pourcentage de matériaux de classe A ou A+ pour les matériaux en contact avec l'air intérieur.
	Favoriser les économies d'eau	Calcul d'un indicateur « consommation d'eau » sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment via un logiciel d'analyse du cycle de vie.
	Veiller à diminuer les nuisances sonores internes à travers l'aménagement interne des logements, et les matériaux utilisés.	Indicateur NF Habitat HQE 2, 3 points :
		Utilisation de l'indicateur Harmonica pour caractériser l'environnement sonore extérieur.

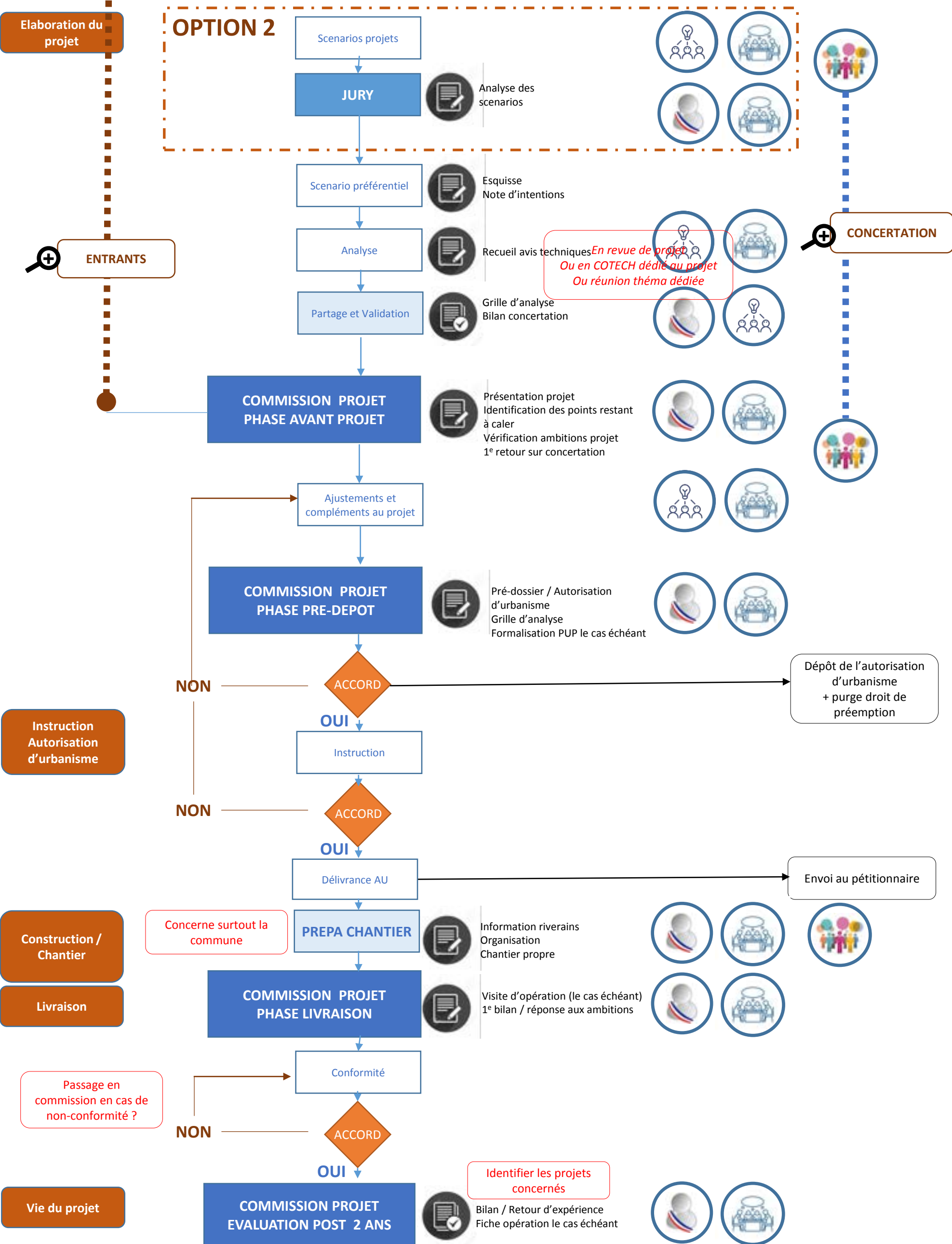
	Assurer un suivi de l'impact sanitaire des matériaux	Teneur en COV en µg.m-3 Teneur en CO (en cas de source) en mg.m-3
Confort et attractivité des logements	Penser le dessin du bâtiment, son agencement interne, le choix des matériaux mis en œuvre, de façon à maximiser le confort thermique, sanitaire et environnemental, et à garantir la durabilité du logement.	Pourcentage de logements bi-orientés, traversants et mono-orientés défavorablement TIC des logements les plus défavorables.
	Optimiser l'accès à la lumière naturelle, à des fins de santé, de bien-être et d'apports énergétiques.	Bbio Surface vitrée devant être supérieure ou égale à 1/6 de la surface habitable.
	Garantir l'intimité des habitants, notamment dans un contexte de densification urbaine.	Réaliser un héliodon à différents moments de l'année
	Adapter les logements aux personnes handicapées et/ou âgées.	Pourcentage de logement réellement modulable Nombre de mètres carrés adaptés
	Créer des rangements privatifs à l'extérieur des logements (cave, cellier) pour stocker des équipements de grande dimension (vélos, poussette, planche à voile, etc.)	Pourcentage de logements disposant de rangements extérieurs Surface des rangements extérieurs
	Prévoir des espaces extérieurs privatisés, en fonction de la surface et de la typologie des logements.	Pourcentage de logements disposant d'un prolongement extérieur
		Indicateur EcoQuartier :
		Densité brute : nb de log./hectare
		Densité nette : nb de log./ha (hors voiries et espaces publics)
Ville intense / ville compacte	Evaluer la densité du quartier	Part d'espaces libres (non bâtis)
		Perméabilité du quartier (% de la voirie interne à l'EcoQuartier reliée à la voirie préexistante)
		Proximité des services de base (% de logements situés à une distance de 300m)
		Indicateur d'étalement urbain : % du projet en extension urbaine
		Nombre d'habitants/ha dans les secteurs environnants
		Autres indicateurs :
		Nombre d'habitants/ha
		Coefficient d'occupation des sols (COS)
		Hauteur du bâti maximale et minimale
Logement pour tous	Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux.	Nombre et caractéristiques des logements locatifs sociaux produits.
		Nombre, caractéristiques et fonctionnement des logements « intermédiaires »
		Nombre de logements en accession « abordable » et profil des occupants.
		Indicateur de mixité sociale : part de logements sociaux (nombre de logements locatifs sociaux du projet/nombre total de logements dans le projet)
	Favoriser une accession abordable tant à la propriété que sur le marché locatif.	Part de logements libres : accessions à la propriété et locatif
		Profil des occupants (propriétaires occupants, locataires)
		Avoir un pourcentage de T3 et plus grande typologie de logement supérieur à 50% des logements construits.

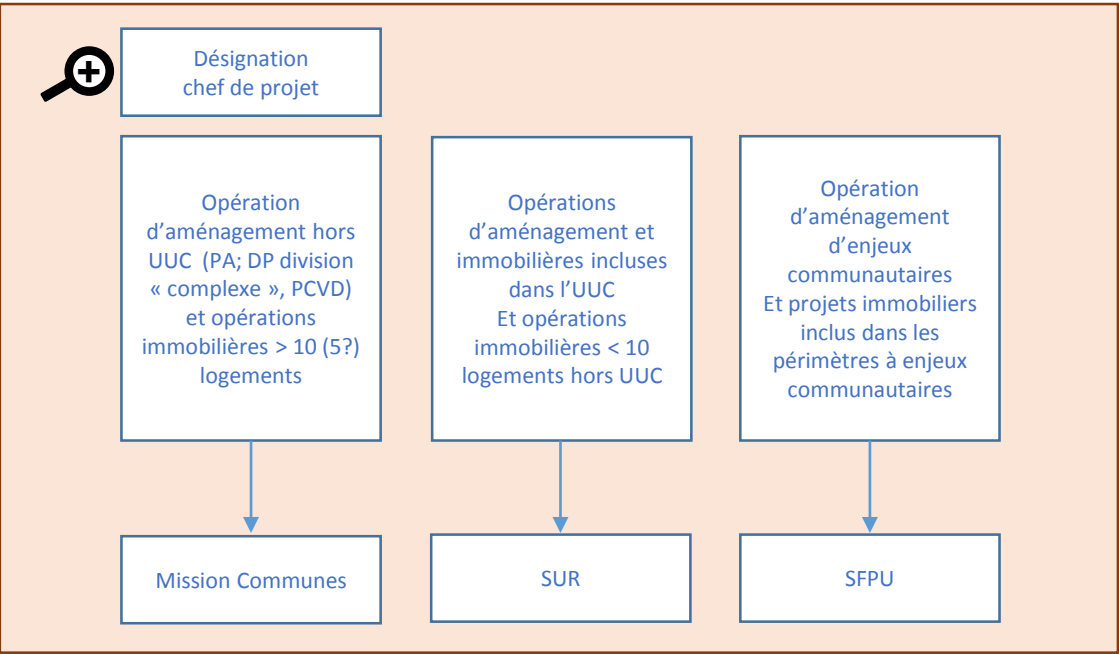
	Favoriser le logement familial sur La Rochelle et la première couronne de l'agglomération.	Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels)
		Indice de diversification des logements : attestant de la présence de logements de différentes tailles, d'une bonne répartition des tailles de logements sur le secteur
	Définir et adapter une part de logements pour les personnes âgées, les étudiants, les jeunes actifs, les ménages en début de parcours résidentiel et professionnel, les primo-accédants, ..., selon le contexte de l'opération	Nombre de logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social par rapport aux besoins identifiés
		Nombre et part de logements dédiés aux populations spécifiques : personnes âgées, étudiants, personnes handicapées.
	Fournir dès le début du projet la programmation de logements (LLS, LA, libre), de toute l'opération, avec les prix de sortie et les surfaces, par logement.	Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels)
		Indice de diversification des logements
		Indicateur EcoQuartier :
		Comparer les logements produits avec revenus des ménages. Pour un quartier neuf, on considère généralement qu'au moins 50% des logements produits doivent permettre de répondre aux besoins de la classe moyenne (déciles 2 à 4, 3 à 5 ou 4 à 6 selon les territoires)
	Organiser la mixité du quartier de manière équilibrée à l'échelle du quartier, de l'ilot, de la rue ou au sein même des bâtiments.	Indicateur EcoQuartier :
		Comment votre projet permet-il d'accueillir une diversité de ménages et de modes de vie ?
	Mettre en place des dispositifs d'insertion ou d'accompagnement sociaux, en fonction des publics visés	Nombre de places créées en aire de grands passages et de petits passages
		Nombre de terrains familiaux créés après une analyse des besoins en sédentarisation
Ville résiliente	Prendre en compte le risque (résilience)	Aménagements pensés pour les évolutions futures du climat (ex : points d'eau, ombrage, ilots de fraîcheur, sols perméables)
		Confort climatique : surface totale de canopée à terme des arbres rapportée à la surface totale du secteur d'étude
		Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles
	Utiliser la nature et les services écosystémiques dans le fonctionnement du quartier	% de sols et % de toits végétalisés dans le quartier
		% d'espaces publics en sols perméables rapportés à la surface totale des espaces publics et voiries
		Coefficient d'imperméabilisation : somme des surfaces imperméables rapportée à la surface totale du secteur d'étude
		Proportion de sols artificialisés (en % de la surface totale du projet)
	Insérer le projet dans une économie circulaire	Utilisation de matériaux de construction à la fois durable et locale ?
		Réutilisation des déchets de chantier pour l'aménagement et le mobilier des espaces publics ?
		Présence ou non d'une activité type recyclerie, ressourcerie dans le quartier
	Organiser un quartier sobre en carbone	Nombre de logements/d'ilots respectant les performances E+C- dans le quartier
		% de bâtiments respectant les performances BEPOS

		Indicateur EcoQuartier :
		Nombre de m² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimums (RT2012)
		Consommation énergétique de l'éclairage public + innovations en termes d'éclairage public (ex : chemins phosphorescents)
Ville saine	Impact des nuisances sonores/Optimiser l'acoustique du quartier	Part de logements soumis à une nuisance sonore (référence : cartes stratégiques de bruits du Plan de Prévention de Bruits pour l'Environnement)
	Pollution des sols et des nappes	Analyse de la qualité des sols (référence : BASOL)
		Analyse qualité des eaux de surface
		Analyse qualité des eaux souterraines
	Intégrer dans les orientations d'aménagement le bien-être humain	% de jardins au sein du quartier
		Nombre de « zones calmes » dans le quartier
		Présence de bâtiments végétalisés
	Veiller à la qualité de l'air	Part de logements impactés par la qualité de l'air (référence : cadastres des émissions de polluants de l'observatoire Atmo Nouvelle-Aquitaine)

PROCESS COMMISSION PROJET



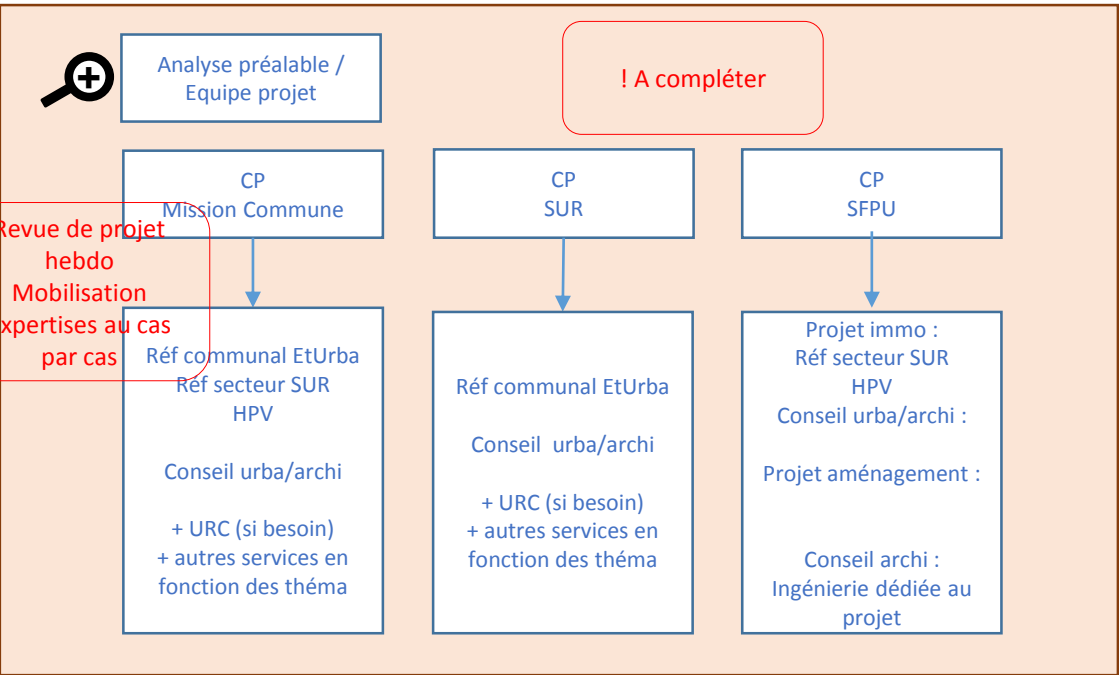




Chef de projet = interlocuteur privilégié porteur de projet + élus communaux
Mobilise les expertises et l'équipe projet dédiée



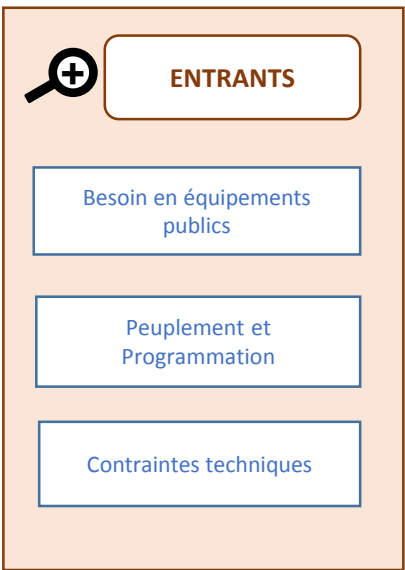
Périmètres des projets à enjeux communautaires



Revue de projet hebdo
Mobilisation expertises au cas par cas



RACI ou équipe projet type



Analyse des besoins avec la commune
Evaluation TA



Portrait de territoire
Atelier de travail avec la commune
Objectifs de peuplement



Approfondissement contraintes techniques identifiées

LEGENDE



Rencontre avec porteur de projets



Échanges techniques avec équipe projet CDA/commune :
Revue de projet, COTECH,...



Participation citoyenne



Mobilisation des élus communaux et/ou agglo

Fiche projet, Indicateurs

*Référentiel des projets urbains de
l'agglomération de La Rochelle*

**Le
projet**

Informations générales sur le projet :

NOM du projet : _____ *NOM*

ÉTAPE du projet : Cadrage amont / avant dépôt AU / prépa chantier / réception / vie du projet / Autre : _____

LOCALISATION : _____ *Commune / Positionnement dans l'armature urbaine*

*Plan(s) d'insertion du site dans l'ensemble
urbain*

Programmation cible : _____ *Nature de la programmation envisagée*

Nombre de logements : _____ *nombre*

Surface de l'assiette du projet : _____ *en ha ou m²*

m² de sdp développée : _____ *quantité*

Porteur(s) du projet : _____ *Nom du ou des opérateurs pressentis*

Équipe(s) de MOE mobilisée(s) : _____ *Noms et compétences associées*

Répartition de l'emprise des différentes typologies d'aménagement :

Fiche projet, Indicateurs

*Référentiel des projets urbains de
l'agglomération de La Rochelle*

**Le
projet**

Informations générales sur le projet :

Identification du projet

NOM du projet : _____ *NOM*

LOCALISATION : _____

Commune / Positionnement dans l'armature urbaine

Cadrage amont,
Elaboration du projet

Instruction, autorisation
d'urbanisme

Construction / Chantier,
Livraison

Vie du projet

*Plan(s) d'insertion du site dans
l'ensemble urbain*

Surface de l'assiette du projet _____ *en ha ou m²*

Programmation cible OAP: _____ *quantité*

Porteur(s) du projet : _____ *Nom du ou des opérateurs pressentis*

Équipe(s) de MOE mobilisée(s) : _____ *Noms et compétences associées*

Fiche projet, Indicateurs

*Référentiel des projets urbains de
l'agglomération de La Rochelle*

**Le
projet**

Informations générales sur le projet :

Identification du projet

NOM du projet : _____ *NOM*

LOCALISATION : _____

Commune / Positionnement dans l'armature urbaine

Cadrage amont,
Elaboration du projet

Instruction, autorisation
d'urbanisme

Construction / Chantier,
Livraison

Vie du projet

*Plan(s) d'insertion du site dans
l'ensemble urbain*

Programmation cible : _____ *Nature de la programmation envisagée*

Nombre de logements : _____ *nombre*

Surface de l'assiette du projet _____ *en ha ou m²*

m² de sdp développée : _____ *quantité*

Programmation cible OAP: _____ *quantité*

Porteur(s) du projet : _____ *Nom du ou des opérateurs pressentis*

Équipe(s) de MOE mobilisée(s) : _____ *Noms et compétences associées*

Fiche projet : l'échelle du quartier



0. Gouvernance / évaluation / amélioration :

- Modalités de gouvernances envisagées (articulation CDA-communes-porteur de projet) :

- Nombre d'ateliers préparatifs / temps de travaux dédiés à l'élaboration du projet : _____
- Présence d'un planning prévisionnel **établi et partagé**, cohérent avec les dynamiques du territoire et les attentes des élus : OUI / NON
- Suivi de projet assuré par un groupe de travail dédié : OUI / NON
- Compétences mobilisées dans l'équipe de MOE :

1. Place des habitants :



- Participation citoyenne :
☐ Informations/sensibilisations ☐ Consultation ☐ Concertation ☐ Co-décision ☐ Autogestion
- Ateliers de travail avec les habitants (nombre) : _____
- Espaces communs prévu (type et dénomination)
- _____
- _____
- _____
- _____
- Typologie et diversité des acteurs impliqués :

- Prise en compte et valorisation des apports des habitants dans l'élaboration des contenus du projet :

- Visite de chantier : OUI / NON

2. Ville des proximités (/intense, active, des courtes distances) :



Place des modes actifs au cœur du projet

- Connection et distance au réseau de mobilités douces, locaux à vélo, voiries non accessible aux voitures, voiries en zone 30, arrêt de bus, station vélo libre service (cartes)

Plan(s) des mobilités

- % d'espaces de stationnements pensés dans une logique de réversibilité : _____

Favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité et numériques

- % de logements situés à proximité (moins de 300m) des services de base (en fonction de la typologie du service : commerce(s), écoles, centre médicale, centres sportifs, zone de collecte des déchets, proximité avec le centre ville de La Rochelle ...) :

-	_____	-	_____
-	_____	-	_____
-	_____	-	_____

- Mixité programmatique : % des surfaces de planchés totales des bâtiments, allouées aux différentes destinations

Habitations : Services :

Commerces : _____ Artisanat : _____

Bureaux : _____

Assurer l'intégration urbaine du projet

- Diagnostic urbain du quartier et des alentours : OUI / NON



3. Ville nature :

Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet

- Diagnostic paysager et climatique de la zone d'étude **et de ses alentours** : OUI / NON
- % espaces paysagers : _____
- Caractérisation des espaces de nature, qualification des éléments préservés, topographie du site et zone submersible, insertion dans le tissu paysager alentour

Plan(s) de la végétation

Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

- Diagnostic écologique : OUI / NON
- Éléments en faveur de la biodiversité ordinaire dans ce projet :

- Coefficient de Biotope **initial** du site : Coefficient de Biotope **final** du projet :

4. Génie écologique et transition énergétique :



Préserver et gérer la ressource en eau

- Coefficient d'imperméabilisation (*rapport entre les surfaces imperméable et la surface total du secteur*) : _____
- Plan de la gestion des eaux pluviales (distinction avec chemin de l'eau visible)

Plan de la gestion des eaux pluviales

Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire

- % en masse des déchets de chantiers réutilisé, recyclé ou valorisé : _____
- % de matériaux **locaux et en circuits courts** et/ou **biosourcés** utilisés et leurs typologies :
- _____ - _____
- _____ - _____
- _____ - _____

5. Ville saine et solidaire :



Proposer un cadre de vie sûr et sain

- Présence d'un projet d'agriculture urbaine dans le quartier (si OUI, dimension en ha) : OUI _____ / NON
- Espaces à vocation de cultures à l'attention des habitants: _____

Fiche projet : l'échelle de l'îlot



1. Place des habitants :

- Degré d'implication citoyenne :
☐ Informations/sensibilisations ☐ Consultation ☐ Concertation ☐ Co-décision ☐ Autogestion
- Projet d'un îlot d'habitat participatif : OUI / NON

2. Ville des proximités (/intense, active, des courtes distances) :



Placer les modes actifs au cœur du projet

- Locaux à vélos, espaces de stationnements, desserte de l'îlot (les entrées et les sorties sur l'îlot), connexion aux îlots alentours, portes d'entrées des bâtiments, voies douces / pistes cyclables et cheminements piétons. Préciser les distances

Plan(s) des mobilités

Favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité et numériques

- Mixité programmatique de l'îlot : % des surfaces de planchés totales des bâtiments, allouées aux différentes destinations

Habitations : _____ Services : _____

Commerces : _____ Artisanat : _____

Bureaux : _____

Assurer l'intégration urbaine du projet (cohérence urbaine, respect du contexte historique et paysager)

- Diagnostic du site et de son contexte (prise en compte du patrimoine architectural et paysager) : OUI / NON
- Respect des orientations définies à l'OAP (tendre vers 100 %) : _____
- Densité prévu de l'îlot : _____ Densité des alentours de l'îlot : _____
- Coupes de l'îlot et des alentours avec l'ensoleillement, les vues et murs pignons, les hauteurs des bâtiments et des différentes surfaces

Coupes de l'îlot et des alentours

3. Ville nature :



Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet

- % espaces paysagers : _____
- Caractérisation des espaces de nature, topographie du site, espaces de pleine terre, arbres, jardins et jardinets, insertion dans le tissu paysager alentour

Plan(s) de la végétation

Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

- Coefficient de Biotope initial du site : _____ Coefficient de Biotope final du projet : _____

4. Génie écologique et transition énergétique :



Préserver et gérer la ressource en eau

- Coefficient d'imperméabilisation (*rapport entre les surfaces imperméable et la surface total du secteur*) : _____

- Longueur du réseau EP : _____

Favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupérations

- Réalisation d'un héliodon : OUI / NON
- % d'électricité produite par énergies renouvelables en fonctions du type de production :
 - Solaire : _____ - Biomasse : _____
 - Éolienne : _____ - Géothermique : _____
 - Hydraulique : _____

- Implication citoyenne sur les volets énergétiques :

☐ Informations/sensibilisations ☐ Consultation ☐ Concertation ☐ Co-décision ☐ Autogestion

Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire

- Mise en place d'un système de compostage collectif sur l'îlot : OUI / NON
- % de déchets de chantiers réutilisés, recyclés, valorisés : _____
- % de matériaux locaux et en circuits courts et/ou biosourcés utilisés et leurs typologies :
 - _____ - _____
 - _____ - _____
 - _____ - _____

5. Ville saine et solidaire :



Logement pour tous : répondre aux besoins des cibles de populations

- Réalisation d'une étude de peuplement : OUI / NON
- Prix d'achat du foncier : _____
- Adaptation PMR : % de surfaces de l'îlot accessible aux PMR : _____

Proposer un cadre de vie, sûr et sain

Limitation de l'exposition des habitants et de la population aux nuisances et aux pollutions : aménagements mis en place et mesures :

-	_____	-	_____
-	_____	-	_____
-	_____	-	_____

Fiche projet, Indicateurs

*Référentiel des projets urbains de
l'agglomération de La Rochelle*

Le
bâtiment

Informations générales sur le bâtiment :

NOM du bâtiment : _____ *NOM*

ÉTAPE du projet : Cadrage amont / avant dépôt AU / prépa chantier / réception / vie du projet / Autre : _____

ADRESSE : _____ *n° et nom de rue*

ÎLOT : _____ *n° de l'îlot dans le projet*

Nombre de logements : _____ *nombre*

Porteur(s) du projet : _____ *Nom du constructeur, de l'architecte ...*

*Modélisation du bâtiment / plans du
bâtiment et des étages, plan de masse*

Hauteur du bâtiment : _____ *hauteur + nb d'étages*

Parking souterrain : OUI : _____ *nb de places* / NON

Surface de Plancher total du bâtiment : _____ *m²*

Surface de Plancher du plus petit logement : _____ *m²*

Surface de Plancher du plus grand logement : _____ *m²*

Fiche projet : l'échelle du bâtiment



1. Place des habitants :

- Degré d'implication citoyenne :
☐ Informations/sensibilisations ☐ Consultation ☐ Concertation ☐ Co-décision ☐ Autogestion

- Présences d'espaces communs/partagés :

-	_____	-	_____
-	_____	-	_____
-	_____	-	_____

2. Ville des proximités (/intense, active, des courtes distances) :



Favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité et numériques

- Distance entre le bâtiment et l'arrêt de transport en commun le plus proche : _____
- Typologie de la desserte numérique du bâtiment (fibre optique, ADSL ...) : _____

Assurer l'intégration urbaine du projet (cohérence urbaine, respect du contexte historique et paysager)

- Anticiper l'évolution future du bâti dès la conception (largeur de bâtiment, trame parcellaire ...), les orientations et les épaisseurs des bâtiments (profils des murs de l'enveloppe extérieure, positionnement des fenêtre, porte fenêtre, verrière ... sur les façades)

Vues des façades, coupes des murs

3. Ville nature :



Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet

- % espaces paysagers : _____
- Caractérisation des espaces de nature, topographie du site, espaces de pleine terre, arbres, jardins et jardinets, insertion dans le tissu paysager alentour

Plan(s) de la végétation

Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

- Coefficient de Biotope **initial** du site : _____ Coefficient de Biotope **final** du projet : _____

3. Génie écologique et transition énergétique :



Préserver et gérer la ressource en eau

- Coefficient d'imperméabilisation (*rapport entre les surfaces imperméable et la surface total du secteur*) : _____

- Longueur du réseau EP : _____

Favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupérations

- Réalisation d'un héliodon : OUI / NON
- % de logements avec la pièce de vie bénéficiant d'au minimum 2h d'ensoleillement au 21/12 : _____
- % d'électricité produite par énergies renouvelable :
 - Solaire : _____ - Biomasse : _____
 - Éolienne : _____ - Géothermique : _____
 - Hydraulique : _____
- % d'électricité consommée, produite par énergies renouvelables : _____
- Réalisation d'une simulation thermique dynamique : OUI / NON
- % de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) produite par énergies renouvelables : _____
- Solution pour réduire les besoins en froid :
 - _____ - _____
 - _____ - _____
 - _____ - _____
- % de matériaux biosourcés utilisés à la construction du bâtiment : _____

Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire

- Nombre de logements disposant d'un système de compostage individuel ou collectif : _____
- % de déchets de chantier réutilisés, recyclés, valorisés : _____
- % de matériaux locaux et en circuits courts et/ou biosourcés utilisés et leurs typologies :
 - _____ - _____
 - _____ - _____
 - _____ - _____

5. Ville saine et solidaire :



Logement pour tous : répondre aux besoins des cibles de populations

- Dissociation prix du logement et prix du stationnement : OUI / NON
- Adaptation PMR : % de surfaces du bâtiment accessible aux PMR : _____

Qualité et confort des logements : proposer des logements durables et agréables à vivre

- Adéquation des profils des ménages avec les objectifs définis :
 - Composition des ménages ?
 - CSP + étudiants ?
- Mise en place d'éléments assurant l'intimité et l'individualisation de chaque logement au sein du projet :
 - _____ - _____
 - _____ - _____
 - _____ - _____
- Logements modulables et évolutifs : OUI / NON
- Recherche d'une labélisation (NFHQEHabitat, BDNA ...) : OUI / NON

Proposer un cadre de vie sûr et sain

- Méthodes et moyens utilisés pour garantir une qualité de l’air intérieur optimale :

-	_____	-	_____
-	_____	-	_____
-	_____	-	_____

- Méthodes et moyens utilisés pour réduire les nuisances sonores avec l’extérieur et avec l’intérieur du bâtiment (entre logements et avec les communs) :

Avec l’extérieur	Avec l’intérieur du bâtiment (entre logements et avec les communs)
- _____	- _____
- _____	- _____
- _____	- _____
- _____	- _____
- _____	- _____

Annexes

COEFFICIENT DE BIOTOPE (PLUI) :

Le coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface total d'un terrain. Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et à la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimal de surface à traiter en pleine terre. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones.

Modalité de calcul :

Tout projet de construction ou d'aménagement, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope, doit comprendre une proportion de surface favorable à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau page suivante.

Le coefficient de Biotope se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\begin{aligned} &(\text{surface de type 1} \times \text{coefficient de pondération type 1}) \\ &+ (\text{surface de type 2} \times \text{coefficient de pondération type 2}) \\ &+ \dots \\ &+ (\text{surface de type 8} \times \text{coefficient de pondération type 8}) \end{aligned}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les dispositions relatives au coefficient de biotope s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement d'une certaine taille sont également prévues par le règlement.

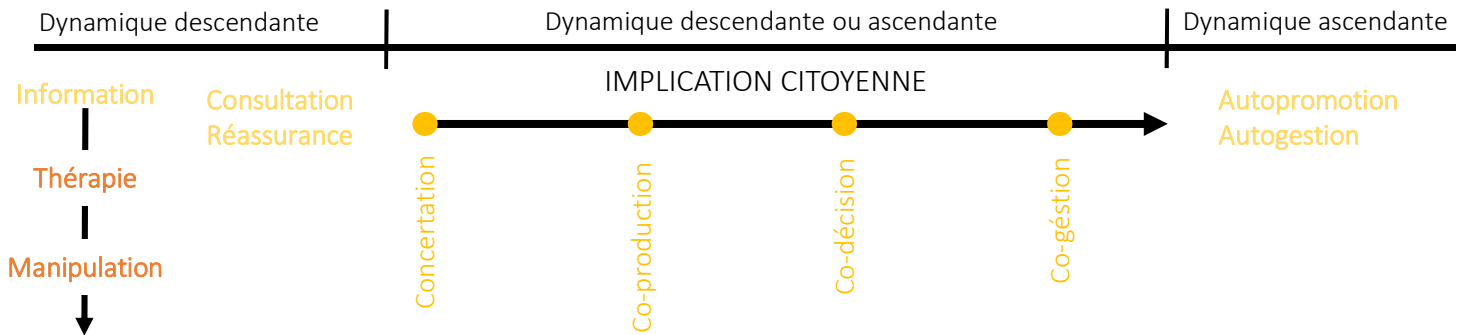
Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées ...) ne sont pas prise en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

Pondération des surfaces favorables à la nature prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		COEFFICIENT PONDÉRATEUR	EXEMPLE DE SURFACE
Type 1	Espaces vert en pleine terre.	1	Espaces vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 2	Surfaces classées en EBC ou EVP et traitées en pleine terre.	1,2	
Type 3	Arbres existants conservés sur pleine terre : - moyen développement : 20 m ² par arbre ; - Grand développement : 50 m ² par arbre.	1,2	
Type 4	Surfaces imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieur à 0,80 m.	0,7	Espaces vert sur dalle ou toiture végétalisée avec capacité de stockage.
Type 5	Surfaces imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieur à 0,20 m.	0,6	Espaces vert sur dalle ou toiture végétalisée avec capacité de stockage.
Type 6	Surfaces imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieur à 0,10 m.	0,5	Espaces vert sur dalle ou toiture végétalisée extensive.
Type 7	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie.	0,6	Mélange terre/pierre, graviers.
Type 8	Autres surfaces partiellement perméables pour l'air et l'eau.	0,4	Terrasse ou dallage à large joint posé sur une couche de gravier/sable, dalles alvéolées engazonnées, enrobé drainant, béton poreux.
Type 9	Mur végétalisé.	0,2	

Annexes

LES DIFFÉRENTS DEGRÉ DE LA PARTICIPATION CITOYENNE :



LOCAL :

Le terme “local” ne possède pas de définition précise sur laquelle tous les acteurs s’accordent. Mais de manière générale, il prend en compte la **notion de proximité géographique** (région, départements limitrophes). Ici, nous considérerons qu’en deçà de **100km** il s’agit d’un produit local

CIRCUITS-COURTS :

Un **circuit-court désigne un mode de vente limitant le nombre d’intermédiaires** s’appuyant sur une notion de proximité physique mais qui néanmoins ne fixe pas de limite kilométrique. Le nombre d’intermédiaires est généralement fixé à un seul maximum.

DENSITÉ :

Densité brute : nb de logements / hectare

Densité nette : nb de logements / hectares (hors voiries et espaces publics)

Logement pour tous : répondre aux besoins des cibles de populations

- Répartition des différentes typologies de logements (en %) :
 - Logement locatif social : _____
 - PLAI : _____
 - PLUS : _____
 - PLS : _____
 - PLI : _____
 - Logement en accession abordable : _____
 - Logement libre : _____
- Grille de prix (en amont du lancement de la commercialisation) :

Grille de prix

Qualité et confort des logements : proposer des logements durables et agréables à vivre

- Diversité des logements et limitation des T1 (en %) :

T1 : _____%	T2 : _____%	T3 : _____%
T4 : _____%	T5 : _____%	> T5 : _____%

LE PROJET :		
ETAPE DU PROJET	CADRAGE AMONT/avant dépôt AU/prepa chantier/réception/vie du projet	Commentaires
NOM DU PROJET	NOM	
LOCALISATION	Commune / Positionnement armature urbaine	
programmation cible	Nature de la programmation envisagée	préciser si évolution entre les étapes du projet
nombre de logements	nombre	préciser si évolution entre les étapes du projet
surface de l'assiette du projet	en ha ou m²	préciser si évolution entre les étapes du projet
m² de sdp développée	quantité	préciser si évolution entre les étapes du projet
PORTEUR(S) DU PROJET	Nom du ou des opérateurs pressentis	
Equipe(s) de MOE mobilisée(s) (noms et compétences)	Noms et compétences associées	préciser si évolution entre les étapes du projet

PROJET

Axe transversal : LA ROCHELLE TERRITOIRE ZERO CARBONE			Remarques
Ville sobre et bas carbone		Participer à l'ambition La Rochelle Territoire Zéro Carbone : vers la neutralité carbone du projet Faire de la transition écologique le vecteur des projets Sous-objectif / Raisonner en coût global et proposer des aménagements et constructions robustes, simples et garantissant une gestion pérenne en lien avec les futurs gestionnaires	- Valoriser la place de la nature dans son rôle de stockage de carbone : place des végétaux, des arbres, transformation du sol (désimperméabilisation, transformation de terres agricoles pour les rendre plus riches,...), valorisation de la présence du marais ... - Développer des constructions durables : réduire l'empreinte énergétique et carbone, définir une performance énegie-bas carbone cible, assurer la réversibilité du bâti, - Développer un programme d'utilisation et de production des Enr sur le site (création de boucle énergétique, autoconsommation ...) réfléchir en cout global en intégrant l'exploitation à toutes les phases du projet - Matériaux et ressources : privilégier la réhabilitation et le réemploi, utiliser des écomatériaux en quantité notable / favoriser les filières locales, intégrer l'économie circulaire au sein du projet. - Accompagner les usagers, habitants, actifs vers des nouvelles pratiques bas carbone en particulier sur les mobilités actives, la gestion des déchets, l'utilisation d'espaces et services partagés... Quels moyens sont donner aux habitants, acteurs, usagers de réaliser la transition vers des pratiques bas carbone ? (Réflexion à mener tout au long de la durée de vie du projet et à différencier en fonction des typologies d'usagers/parties prenantes) - Analyser de la perfomance carbone et des leviers d'actions à l'échelle du projet global : Proposer un suivi et une évaluation en long du projet (bilan carbone), raisonner en coût global. Considérer aussi les externalités du quartier : bénéfices potentiels en dehors de son périmètre. Place de la compensation carbone pour arriver la neutralité ?
Axes thématiques stratégiques		Objectifs socles	Indicateurs
0. Gouvernance /Evaluation / Amélioration	0.1	Clarifier la gouvernance du projet et le rôle des différentes partis prenantes	Le cadrage amont est-il formalisé pour partager les ambitions portées, les modalités de la démarche partenariale et les objectifs ? Quelles sont les modalités de gouvernance envisagée (articulation CDA-commune-porteur de projet) ? Des temps de travail dédié à l'élaboration du projet sont-ils prévus ? Un planning prévisionnel a-t-il été établi et partagé ? Est-il cohérent avec les dynamiques du territoire et les attentes des élus ? Le projet est-il suivi pour un groupe de travail dédié pour assurer le partage et le suivi de ses objectifs avec les collectivités (cda et commune) et les acteurs identifiés ?
0. Gouvernance /Evaluation / Amélioration	0.2	Assurer une vision transversale du projet réunissant toutes les compétences nécessaires à l'atteinte des objectifs	Quelles sont les compétences mobilisées dans l'équipe de MOE ? Adéquation des compétences mobilisées et des ambitions portées par le projet Quelle place donnée au paysagiste, à l'AMO DD notamment sur les enjeux environnementaux ? Le projet fait-il l'objet d'une consultation (concours, jury, auditions,...) pour retenir l'équipe de MOE plutidisciplinaire ? Cette consultation passe-t-elle par une esquisse d'intentions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ? Plusieurs scenarii sont-ils proposés et étudiés ? Un diagnostic du site est-il établi et partagé ? Le cahier des charges du projet fait l'objet d'un partage et d'une coconstruction avec la commune et la CdA et les riverains ?
0. Gouvernance /Evaluation / Amélioration	0.3	Assurer le suivi, l'amélioration continue et l'évaluation du projet	Une grille de suivi (à travers ou non un label) est-elle formalisée ? Des points d'étapes sont-ils organisés aux différentes phases du projet ? Une évaluation partagée est-elle réalisée ?
1. Place des habitants	1.1	Mettre l'habitant (actuel et futur) au cœur du projet : Maîtrise d'usages et urbanisme tactite	Le projet est-il pensé avec la population (par exemple, choix des aménagements des espaces communs, budget participatif,...) ? Des espaces communs sont-ils prévus ? De quelle nature ? Permettent-ils une appropriation aisée des habitants ? Des espaces partagés sont-ils proposés pour permettre aux futurs habitants de développer des actions collectives (matériel partagé, lieu de convivialité,...) ? De quelle nature ? Quelles natures d'accompagnement des futurs habitantssont prévues ? dans l'appropriation de leur nouveau logement et leur nouveau quartier (sur des thématiques tels que les déchets, l'énergie, l'eau, les mobilités...), en remettant par exemple un livret du bon usage de son logement mais aussi de son quartier, du bien vivre ensemble, en organisant des temps d'échanges avec les habitants. Association des ASL et syndic de copropriété ? Suivi post livraison (consulte d'enquête, suivi et prise en main ...) ?

1. Place des habitants	1.2	Mettre l'habitant (actuel et futur) au cœur du projet : Participation citoyenne	Les parties prenantes ont-elles été identifiées ? La population est-elle associée au projet ? Sous quelles formes et à quels stades ? Définir une stratégie de communication (charte du projet) et participation citoyenne : concertation, co-construction . Cibles transversales et adaptées en fonction de l'étape du projet : élaboration du projet, puis en cours de phase travaux puis en phase appropriation par les habitants (ex. budgets participatifs) Modalité de participation (en tenant compte du COVID 19, comment communiquer échanger dans un contexte contraint ?) Suivi et évaluation de l'association des habitants et de l'appropriation du quartier par les futurs habitants et riverains.	
2. Ville des proximités (/ intense, active, des courtes distances)	2.1	Placer les modes actifs au cœur du projet	L'accès au projet pour les modes alternatifs à la voiture est-il favorisé ? L'organisation des circulations est-il pensé pour favoriser les liaisons lisibles entre les quartiers ? Le projet s'inscrit-il dans les parcours cyclables et piétons du quartier existants ou programmés ? La trame viaire est-elle optimisée ? Quelle part des espaces libres (hors emprise bâtie) est dévolue à la voiture ? L'impact circulaire du projet a-t-il été étudié ? Le projet participe-t-il à rendre plus sûr les déplacements pour les différents usagers ? Les locaux vélo sont-ils positionnés en lien direct avec l'espace public, facile d'accès ? Des services complémentaires sont-ils proposés (ateliers, offre de service de mobilités,...) ? De quelle nature ? Les espaces de stationnement sont-ils pensés dans une logique de réversibilité ?	- Plan(s) des mobilités % d'espaces de stationnements pensés dans une logique de réversibilité % en surface des voiries dédiées aux liaisons cyclables et piétonnes - Nombre de km d'aménagement cyclables créés - Longueur/surface dréées en pistes cyclables, piétonnes, trottoirs partagés - Nombre de points d'attache sur l'espace public % des espaces publics consacrés aux modes actifs (piétons et vélos) - Nombre de places/Surface accordé(s) par logement pour le stationnement vélo - Part de la surface accordée aux locaux pour vélos/poussettes par rapport à la surface totale - Offre de stationnement vélo le long d'un BHNS % de voiries aménagées en zone 30 % de surfaces/voiries non accessibles aux voitures (zones calmes) - Nombre de places de stationnement avec recharge pour voiture électrique par bâtiment - Présence d'une structure permettant le stationnement mais proposant une autre fonction future (ex : parking silo ou RDC) - Perméabilié du quartier (% de la voirie interne à l'EcoQuartier reliée à la voirie préexistante)
2. Ville des proximités (/ intense, active, des courtes distances)	2.2	Favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité (rayon des 15 min) et numériques	En quoi le projet répond-il aux besoins et aux manques du territoire ? (équipement publics, espaces de nature ...) parce qu'il les génère ou les finance Une mixité programmatique est-elle prévue ? Quelle place à l'agriculture périurbaine ? (cf 5.3) A quelle distance se situe le projet de l'arrêt de transport en commun le plus proche, des commerces, services, des zones d'emplois ? Les continuités de cheminement sont-elles assurées ? Sont-elles directes, sécurisées et confortables ? Qualité de la desserte numérique ? services connectés en réponse aux besoins des habitants et du territoire ? Le projet est-il l'occasion de requalifier les espaces publics afin d'assurer l'articulation entre existant et projet ?	% de logements situés à proximité (moins de 300m) des services de base - Diagnostic identification des besoins en équipements publics et aménagement du projet - Mixité programmatique : % des surfaces de planchés totales des bâtiments allouées aux différentes destinations - TC : nombre de logements distants de moins de 300m d'un arrêt de bus rapporté au nombre total de logements du secteur d'étude - Surfaces d'espaces publics aménagés rapportés à la surface totale du secteur d'étude - Le quartier propose-t-il une conciergerie ? Une application de quartier ? % d'espaces et de bâtiments réversibles - Surfaces occupées par des activités rapportées à la surface totale des bâtiments - Comptabiliser le mobilier (bancs, espaces ombragés, mobilier ludique) - Le nouveau quartier est-il desservi par la fibre ? - Distance moyenne des logements de l'opération aux arrêt de bus - Nombre de logements distants de moins de 300m d'un arrêt de bus, accessible en vélo ou à pied - Proximité des ervices de base (% de logements situés à une distance de 300m)
2. Ville des proximités (/ intense, active, des courtes distances)	2.3	Assurer l'intégration urbaine du projet (architecture, transition d'échelles, paysage, continuité+C26:C28s, maillage viaire, morphologie urbaine, gestion de la densité au regard du contexte ...)	Un diagnostic du site et de son contexte a-t-il été réalisé, formalisé et partagé ? Le cas échéant, les orientations définies à l'OAP sont-ils respectés ? Comment sont gérées les transitions d'échelles avec l'existant ?	- Diagnostic urbain du quartier et des alentours - Diagnostic du site et de son contexte - Respect des orientations définies à l'OAP - Densités - Coupe de l'ilot et des alentours, vues des façades et coupe des murs - Densité brute : nb de logements/ hectare - Densité nette : nb de logements/ hectare (hors voiries et espaces publics) - part d'espaces libres (non bâtis) - Indicateur d'étalement urbain : % du projet en extension urbaine - Nombre d'habitants/ha dans les secteurs environnants - Nombre d'habitant/ha - Coefficient d'occupation des sols (COS) - Hauteur du bâti maximale et minimale

3. Ville nature	3.1	Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, <i>favoriser l'interpénétration ville/nature, structurer l'aménagement par les espaces naturels autant que par les espaces bâtis</i>	Un diagnostic paysager et climatique du site a-t-il été réalisé ? Un recensement et une qualification des éléments préexistants a-t-il été réalisé ? Le projet tire-t-il parti des caractéristiques du site ? Le cas échéant, les orientations définies à l'OAP sont-ils respectés ? Quelle est la part des espaces paysagers dans le projet ? Les éléments paysagers préexistants sont-ils conservés ? Des mesures particulières sont-elles mises en place pour garantir leur pérennité ? Les espaces paysagers sont-ils d'un seul tenant ? Comment sont traités les limites, quelle place de la nature dans leur traitement ? Réflexion en cout global de la gestion des futurs aménagements, qui devront être adaptés au changement climatique, palettes d'essence adaptées au pic de chaleurs, endogènes, etc. : gestion des espaces par la population (ex. bande plantée en pied de logements, jardins familiaux...)	- Diagnostic paysager et climatique de la zone d'étude et de ses alentours % d'espaces paysagers - Plan(s) de la végétation (échelle projet, îlot, bâtiment) - Choix de haies plutôt que de murs (éviter les frontières au sein du quartier) - Coefficient de végétalisation initial du site (et coefficient de végétalisation finale du projet) - Surface réservée aux espaces de nature en pleine terre rapportée à la surface totale du projet - Nombre de m² d'espaces de nature par habitants estimés du quartier - Nombre d'espèces végétales différentes par hectare d'espace de nature - Nombre d'arbre conservés/ nombre d'arbres présents initialement/ nombre d'arbres plantés
3. Ville nature	3.2	Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels	Un diagnostic écologique et paysager du site a-t-il été réalisé ? Les aménagements permettent-ils la présence et la circulation de la faune (continuité, perméabilité,...) ? La qualité des sols génère-t-elle des contraintes particulières ? Comment sont-elles intégrées et gérées (éviterement, traitement,...) ? Des dispositifs spécifiques sont-ils intégrés au projet pour favoriser la biodiversité (nichoirs,...) ? De quelle nature ? Le cas échéant (obligatoire en milieu urbain), une réflexion sur le rafraichissement urbain a-t-elle été menée (lutte contre les îlot de chaleur) ? De quelle nature ?	- Diagnostic écologique - Présence d'espèces emblématiques - Élément(s) en faveur de la biodiversité ordianire dans ce projet - Coefficient de Biotope initial du site et final - Le CBS (Coefficient de Biotopes par Surface) - Inventaires et suivis de l'évolution des habitats (flore) et des espèces (faune) : comptages et observations % de l'opération à proximité d'un corridor ou d'un reservoir de la TVB (< 150m) - Biodiversité indigène dans la zone construite (RFSC) - Installations permettant à la faune de se déplacer (ex : passage sur voie) - Dispositifs installés pour faciliter le déplacement de la faune ou pour permettre l'installations de la faune/ avifaune/ insectes - Grille pour l'évaluation de la biodiversité dans les projets urbains (Plante & Cité) en 3 phases : état de la biodiversité, impact du projet et réponses apportées - Analyse de la qualité des sols (référence : BASOL)
4. Génie écologique et transition énergétique	4.1	Préserver et gérer la ressource en eau / Au même titre que le végétal, intégrer l'eau (sa présence, sa gestion,...) dans la conception du projet (ressources, utilisation, préservation, réemploi, gestion alternative...)	Les possibilités et capacités d'infiltration des eaux de pluies (étude de sol, tests de perméabilité, piézomètres) ont-elles été déterminées ? La gestion des eaux pluviales est-elle intégrée aux aménagements paysagers ou d'espaces publics (usages multiples, chemin et présence de l'eau visibles,...) ? Le projet est-il penser en fonction des réseaux existants ? Intégration des besoins en eau dès la définition du projet ? Identifier et intégrer les enjeux liés à l'eau pluviale, physiques et géomorphologiques. Adopter une gestion efficace des eaux pluviales (identifier en amont les sources de pollution éventuelles des eaux de ruissellement). Gestion différenciée de l'eau, mise en œuvre de solutions fondées sur la nature. Quelles mesures sont prises pour économiser l'eau potable sur les espaces publics (espèces végétales à faibles besoins hydriques) ? Des récupérateurs d'eau sont-ils prévus ?	- Longueur du réseau EP - Coefficient d'imperméabilisation - Plan de la gestion des eaux pluviales - Présence de dispositifs de collecte des eaux de pluies (et utilisation pour l'arrosage des espaces publics et des jardins collectifs) ? - Longueur du réseau pluvial de surface rapporté à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluvial % de sols et % de toits végétalisés dans le quartier % d'espaces publics en sols perméables rapportés à la surface totale des espaces publics et voiries - Coefficient d'imperméabilisation : somme des surfaces imperméales rapportée à la surface totale du secteur d'étude - Proportion de sols artificialisés (en % de la surface totale du projet) - Analyse qualité des eaux de surface - Analyse qualité des eaux souterraines - Longueur du réseau d'eau pluviale en surface rapportée à la longueur totale des ouvrages d'assainissement pluviale du secteur d'étude - Présence d'ouvrages de gestion aérienne des eaux pluviales dans le secteur de projet (toiture stockante, bassin) - Coefficient d'imperméabilisation : somme de surfaces imperméables rapportée à la surface totale du secteur - Consommation moyenne d'eau potable des bâtiments en phase de vie en m3 par an - Taux de raccordement des bâtiments à les sources alternatives à l'eau potable - Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles / nb total de logements
4. Génie écologique et transition énergétique	4.2	Favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupération	Quelle niveau de performance énergétique est visé ? Des démarches de labellisation à l'échelle bâtie sont-elles envisagées sur tout ou partie du projet ? Une réflexion sur l'organisation du plan masse permettant d'optimiser les apports solaires (confort d'été/confort d'hiver) a-t-elle été réalisée ? Les volumétries des bâtiments sont-elles pensées pour éviter les ombres portées entre bâtiments ? (-> conception Bioclimatique) Le projet fait-il l'objet d'une simulation d'ensoleillement ? d'une simulation thermique dynamique ? Quelle place des énergies renouvelables sur le projet (solaire, géothermie, éolien urbain, réseau de chaleur...) ? Quelle articulation avec le plan masse / espaces publics et les volumétries (sur bâtiment, utilisation des toitures...) ? Le projet fait-il l'objet d'une simulation d'ensoleillement ? d'une simulation thermique dynamique ? Quelle solution pour réduire les besoins en froid ? système passif ... Préciser la méthode envisagée pour assurer un suivi des consommations énergétiques (et eau) et assurer l'atteinte des objectifs ? Comment les futurs habitants/utilisateurs sont-ils associés ou sensibilisés sur ce volet ? Une stratégie est-elle mise en place pour utiliser des matériaux à faible énergie grise, dont des matériaux biosourcés (ou biomatériaux) locaux et/ou durables ? Quelles sont les mesures prises pour privilégier des aménagements peu consommateurs d'énergie dans l'aménagement des espaces publics et des lieux communs (éclairage,...) ?	- Réalisation d'un héliodion % de logements avec la pièce de vie bénéficiant d'au minimum 2h d'ensoleillement au 21/12 % d'électricité produite par des énergies renouvelables en ofnctions du type de production % d'électricité consommée/de chaleur, produite par énergie renouvelables - Réalisation d'une simulation thermique dynamique - Solution pour réduire les besoins en froid % de matériaux biosourcés utilisés à la construction du bâtiment (échafaudage, coffrage ...) - Nombre de logements/ d'îlots respectant les performances E+C- dans le quartier % de bâtiments respectant les performances BEPOS - Nombre de m² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimums (RT2012) - Consommation énergétique de l'éclairage public + innovations en termes d'éclairage public (ex : chemins phosphorescents - Impact carbone du bouquet énergétique du projet (g CO2/kWh) - Part d'électricité produite par énergie renouvelable (%) - Part de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) produite par une énergie renouvelable (%) - Pourcentage des logements au niveau de performance dit passif ou positif - Ratio de m² bâtis pour lesquels la performance énergétique est supérieure aux seuils réglementaires minimum, par rapport au nombre total de m² - Par bâtiment : Indice de bioclimatisme Bbio (bbio ref / gain) (%) - Avoir une durée d'ensoleillement minimum pour la pièce de vie (2h d'ensoleillement minimum au 21/12) - Pourcentage de bâtiment dont l'orientation principale est de + ou - 35° par rapport au Sud - Pourcentage de bâtiments avec au moins 2 orientations (tendre vers 100%) - Présence ou non d'appareil de production de froid - Étanchéité à l'air en m3/h.m² (Oui / Non) - Compacité du bâtiment : volume/surface des parois froides. Plus l'indicateur est grand, moins le bâtiment aura de déperdition - Atteinte d'un niveau particulier sur le volet carbone de l'indicateur E+C- • Bilan carbone construction visé, exprimé en kg eq CO2/m² surface de plancher par bâtiment • Résultat des tests d'étanchéité : m3/h.m² • Performance énergétique : consommation réelle en kWhep/m².an • Coût des charges réelles d'énergie • Moyenne des consommations des bâtiments dans le projet (kWhep/m² /an) • Bbio

4. Génie écologique et transition énergétique	4.3	Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire / Matériaux et ressources	Le projet permet-il d'envisager le réemploi de matériaux présents sur site ou à proximité immédiate ? Comment est appréhendé la gestion des déchets de chantier (limitation, réemploi,...) ? Le cas échéant, une étude permettant d'arbitrer entre déconstruction ou réhabilitation a-t-elle été menée ? Le projet intègre-t-il une réflexion dès l'amont sur une gestion alternative des déchets : anticipation de la gestion des biodéchets, zone de compostage, choix d'une solution de collecte partagée... ? Une offre de gestion collective des déchets est-elle proposée ou possible (composteur collectif, lieu de dépôt/échange, recyclage,...) ? Gestion de la phase chantier : Une charte "chantier propre" est-elle mise en place auprès de toutes les entreprises intervenant sur le projet ?	• Nombre de logements disposant d'un système de compostage individuel ou collectif • % de masse des déchets de chantiers réutilisé, recyclé ou valorisé • % de matériaux locaux et en circuits courts et/ou biosourcés utilisés • Nombre de structures issues des filières locales et favorisant les circuits courts • Nombre de dispositifs de compostage collectifs présents dan le quartier (sont-ils utilisés pour la gestion des espaces communs ? Des jardins collectifs ?) • Utilisation de matériaux de construction à la fois durable et locale • Réutilisation des déchets de chantier pour l'aménagement et le mobilier des espaces publics • Présence ou non d'une activité type recyclerie, ressourcerie dans le quartier • Présence d'aire de compostage collectif dans le quartier • Part des logements avec un dispositif de compostage individuel • % de logements disposant d'un système de compostage collectif • % de logement disposant d'un système de compostage à moins de 200m • Nombre de ménages utilisant un système de compostage (individuel ou collectif) • Réfléchir à la mise en place d'indicateurs adaptés au territoire et à ses ressources, par exemple : Objectif de volume de bois mis en oeuvre par surface de plancher, part des projets en ossature biosourcée (ou obtenir le label Bâtiment biosourcé) pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+3, ...? • Le projet a-t-il permis de favoriser les ressources locales ? • Le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production et de consommation locaux ? • Réutilisation, recyclage ou valorisation des déchets de chantier (% en masse) • Quantité totale de déchets collectés sur l'EcoQuartier (kg/eq.hab./an)
5. Ville saine et solidaire	5.1	Logement pour tous / Répondre aux besoins des cibles de population visée par une programmation et des prix de sortie adaptés offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger maintenir et favoriser la diversité sociale au sein des quartiers	Une étude de peuplement a-t-elle été réalisée ? L'offre de logements est-elle contextualisée (analyse du contexte socio-démographique du besoin en logements de la commune ? Le programme détaillé de l'opération est-il communiqué en amont (tailles, typologies, surfaces,...) ? Quelle prise en compte des publics spécifiques si besoin identifié (handicapées et/ou âgées, aux personnes précaires) ? De nouvelles formes de logements (habitat participatif, intergénérationnel...) sont-elles proposées ? La répartition spatiale des typologies/formes de logements est-il prise en compte afin de trouver un équilibre entre mixité sociale et gestion ultérieure par les bailleurs sociaux ? Maîtrise des prix foncier, des coûts de production du logement, des charges durant la vie du bâtiment et des prix de sortie (en lien avec le marché) ?	• Réalisation d'une étude de peuplement • Prix d'achat du foncier • % des surfaces de l'ilot et du bâtiment accessible aux PMR • Dissociation prix du logement et prix du stationnement • Nombre, part et localisation géographique des logements sociaux à proximité de l'opération (en locatif et en accession) • Avoir un pourcentage de T3 et plus grande typologie de logement supérieur à 50% des logements construits • Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels) • Indice de diversification des logements : attestant de la présence de logements de différentes tailles, d'une bonne répartition des tailles de logements sur le secteur • Comparer les logements produits avec revenus des ménages. Pour un quartier neuf, on considère généralement qu'au moins 50% des logements produits doivent permettre de répondre aux besoins de la classe moyenne (déciles 2 à 4, 3 à 5 ou 4 à 6 selon les territoires) • Part de logements sociaux et libres : accessions à la propriété et locatif • Nombre et caractéristiques des logements locatifs sociaux produits • Nombre, caractéristiques et fonctionnement des logements " intermédiaires " • Nombre de logements en accession "abordable" et profil des occupants • Indicateurs de mixité sociale : part de logements sociaux (nombre de logements locatifs sociaux du projet / nombre total de logements dans le projet) • Comment votre projet permet-il d'accueillir une diversité de ménages et de modes de vie ? • Nombre et part de logements dédiés aux populations spécifiques : personnes âgées, étudiants, personnes handicapées • Nombre de logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social par rapport aux besoins identifiés • Nombre de logements par typologie (collectifs, intermédiaires, individuels type maison de ville, ...) • Indice de diversification des logements • Nombre de places créées en aire de grands passages et de petits passages • Nombre de terrains familiaux créés après une analyse des besoins en sédentarisation
5. Ville saine et solidaire	5.2	Qualité et confort des logements / Proposer des logements durables et agréables à vivre : confort, lumière, orientations, extérieurs... Garantir la perennité de la qualité du parc en privilégiant les propriétaires occupants et les investisseurs locaux / bailleurs	Les logements bénéficient-ils tous d'un extérieur ? Si non, pourcentage sans extérieur. Pourcentage de logements bénéficiant d'au moins une double orientation ? Pourcentage de logements orientés exclusivement Nord ? La conception des logements permet-elle leur modularité et leur évolutivité ? La taille et la conception des logements selon leur typologie participent-elles à leur qualité ? Des espaces de rangement sont-ils intégrés à chaque logement ? Des locaux ou espaces annexes sont-ils proposés ? individuels ? partagés ? Comment est géré l'intimité et l'individualisation de chaque logement au sein du projet et en lien avec son environnement immédiat ? Durabilité ? Le recours à une certification (type NFHQEHabitat) est-elle envisagée ? Pour l'ensemble des logements ?	• Adéquation des profils des ménages avec les objectifs définis • Eléments assurant l'intimité et l'individualisation de chaque logement au sein du projet • Logements modulables et évolutifs • Recherche d'une labélisation • Nombre de logements équipés de dispositifs économes en eau et de compteurs d'eau visibles • Pourcentage de logements bi-orientés, traversants et mono-orientés défavorablement • TIC des logements les plus défavorables • Surface vitrée devant être supérieure ou égale à 1/6 de la surface habitable • Réaliser un héliodon à différents moments de l'année • Pourcentage de logment réellement modulable • Nombre de mètres carrés adaptés • Pourcentage de logements disposant de rangements extérieurs • Surface des rangements extérieurs • Pourcentage de logements disposant d'un prolongement extérieur
5. Ville saine et solidaire	5.3	Proposer un cadre de vie sûr et sain : qualité de l'air, gestion et réduction des nuisances, accès à la nature et aux circuits courts alimentaires,...	Le projet intègre-t-il une dimension nourricière ? Sous quelle forme (jardins potagers, arbres fruitiers, ferme urbaine,...) ? Le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production et de consommation locaux ? Le projet limite-t-il l'exposition des habitants et de la population aux nuisances et aux pollutions (bruits, qualité de l'air extérieur, odeurs, ondes,...) ? Quelles seront les méthodes et moyens utilisés pour garantir une qualité de l'air intérieure optimale (matériaux, peinture, système de renouvellement d'air ...) ?	• Présence d'un projet d'agriculture urbaine • Espaces à vocation de cultures à l'attention des habitants • Méthode et moyens utilisés pour la qualité de l'air intérieur • Méthodes et moyens utilisés pour réduire les nuisances sonores avec l'extérieur et l'intérieur du bâtiment • % d'espaces à vocation de jardins partagés • % de jardins partagés dans le quartier • Présence d'un projet d'agriculture urbaine dans le quartier (maraîchage, pâturage, culture pleine terre, aquaponie, hydroponie ...) • Aménagements pensés pour les évolutions futures du climat (ex : points d'eau, ombrage, îlots de fraîcheur, sols perméables) • Confort climatique : surface totale de canopée à terme des arbres rapportée à la surface totale du secteur d'étude • Part de logements soumis à ube nuisance sonore (référence : cartes stratégiques de bruits du Plan de Prévention de Bruits pour l'Environnement) • % de jardins au sein du quartier • Nombre de "zones calmes" dans le quartier • Présence de bâtiments végétalisés • Part de logements impactés par la qualité de l'air (référence : cadastres des émissions de polluants de l'observatoire Atmo Nouvelle-Aquitaine) • Part des logements impactés par des nuisances. Nuisances sonores : le niveau sonore de 55db(A) est fixé comme seuil à ne pas dépasser • L'exposition aux pollutions de l'air peut s'estimer au regard des seuils annuels fixés par la réglementation sur différents polluants (NO2, Nox, SO2, Pb, PM10, PM2.5, CO, O3). Cet indicateur nécessite l'acquisition de données in situ précises, notamment une étude de qualité de l'air du site initial, une étude prévisionnelle d'après le plan de masse, et une étude après livraison des équipements • Débit d'air extrait visé en m3/heure des pièces principales • Taux de renouvellement d'air : nombre de fois par heure que la totalité de l'air d'un local est renouvelée par de l'air neuf extérieur • Calcul d'un indicateur "consommation d'eau" sur l'ensemble du cyle de vie du bâtiment via un logiciel d'analyse du cycle de vie • Pourcentage de matériaux de classe A ou A+ pour les matériaux en contact avec l'air intérieur • Utilisation de l'indicateur Harmonica pour caractériser l'environnement sonore extérieur • Teneur en COV en µg.m-3 • Teneur en CO (en cas de source) en mg.m-3

Injecter ex de Bongraines, Les barbionnes (St Soulle) ou la Grange (St Vivien) (Voir avec Alain pour les ex ruraux qui permettent d'alimenter la grille), 1 ou 2 projet immobilier (Voir avec Cécile, Aucard, Îlot Château, Joffre-Rompsay --> Îlot déchetterie médiatime)

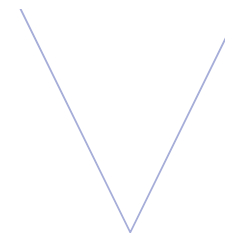
Niveau à atteindre	Champ Pinson	Joffre-Rompsay - Projet Baya	Bongraine	Joffre-Rompsay - Hoquard
		réunions de travail /CTU entre février et juin, présentation concertation élus 1ère 15aine septembre/comité quartier octobre dépôt PC décembre 20, livraison 2ième trimestre 2023 CTU présence élus /SUR-SFPU et HDZ à programmer		• Comaîtrise d'ouvrage : OPH / Eden / UrbanStory --> SCCV • Partenariat : CDA & Communes, comités de quartier • Équipe de conception et réalisation : - équipe pluri disciplinaire - équipe de Maîtrise d'œuvre avec missions complète complémentaire composée
		projet s'inscrit dans le cadre d'un secteur à plan masse ainsi qu'une fiche de lot UCM8 architecte-BET fluides bas carboone et éco matériaux-BET structure-VRD et paysagiste- géotechnique-pollution-hydrogéologique-analyse environnemtale de site et AMO certification NF HABITAT pas de consultation		• Assurer le suivi, l'amélioration continue et l'évaluation du projet - Intégrer le projet dans un processus BDNA - Projet BIM • Planning de l'opération envisagée
		Qualification NF Habitat. Réunion des équipes de conception toutes les semaines, partage avec les différents acteurs via les CR de réunions ,		
Niveau à atteindre : Les habitants sont informés des transformations de leur quartier/lieux de vie et du projet Ils peuvent donner leurs avis sur le projet Des moments d'échanges avec eux sont prévus Niveau + : Les habitants co-construisent le projet avec les autres acteurs de la réalisation du projet Les acteurs impliqués sont diverses et représentent parfaitement les populations presenti sur le quartier Les habitants ont la possibilité d'acquérir une véritable expertise Des lieux de rencontre sont prévus dans le projet (tiers lieux, salle communes/ de quartier ...)	--> Faire participer les citoyens à la conception et/ou à la réalisation --> Proposer des espaces, des services et/ou des fonctions partagés --> Proposer des locaux associatifs --> Favoriser les projets participatifs	Pas d'infos. Projet avec faille pour donner à voir le cœur d'îlot, espace appropriable par les habitants : jardins partagés. Locaux hall et vélos accessibles depuis le DP lumineux , propices aux échanges, logements personnalisables Mise en oeuvre d'une application "entre voisins" développée par Bouygues+livret de bon usage du logement et du quartier. Proposition : réunions individualisées avec les riverains et avec le comité de quartier sont envisageables		Participation : <u>Parties prenantes</u> - Comité de quartier --> réunion à mettre en place - élu du quartier <u>Espaces partagés</u> - Réflexion à mener sur l'opportunité de créer un espace partagé (local ou appartement) - Jardins partagés ? - Mutualisation des espaces de parking et espace dédiés aux vélos => Présentation aux riverains / logique de transparence => Stratégie de communication

Niveau à atteindre : Réduction de l'empreinte de la voiture dans le projet/ La trame viaire a été optimisée Les espaces dédiés aux modes actifs permettent une bonne circulation dans le projet et s'inscrivent dans l'ensemble urbain Niveau + : La voiture ne rentre pas sur le site et les espaces de stationnement sont réfléchis en poches, au abords du projet Les espaces de stationnement sont pensés dans une logique de réversibilité La majorité des espaces libres (hors emprise bâte) est à une autre destination que la voiture	--> Concevoir des voies douces simples d'usages et sécurisées --> Assurer le stationnement des vélos et poussettes --> Maîtriser la surface dédiée aux voitures --> Permettre la recharge des véhicules électriques --> permettre le stationnement de toutes les mobilités douces --> Connecter les voies douces du quartier aux voies extérieurs --> Prolonger le réseau de voies douces dans l'ilot	Réflexion menée a l'échelle du projet J+R. Stationnement en sous-sol : réalisation du minimum imposé parle PLUI pour le stationnemnt pou inciter à d'autres modes de déplacement- places pouvant être transformées en caves, locaux vélos en rdc -1 place avec recharge électrique+réserves pour en installer d'autres.	<u>Indicateurs :</u> --> Nombre de places de stationnement réalisées en infra / au sol / en rdc / en silo	<u>Place de la voiture :</u> --> Sous-sol (PLUI) : laisser la place aux espaces verts --> Quelques places aériennes : faciliter l'accès au site des visiteurs et éviter des stationnements dans les rues étroites du quartier • recharges électriques aériennes • mutualisation des parkings <u>Vélos :</u> --> Piste cyclables au pied de l'opération --> Locaux vélos en lien direct avec espace public --> Box individuels de stationnement des vélos en complément des box collectifs avec recharges électriques Favoriser les modes alternatifs à la voiture Proche des transports en commun
Niveau à atteindre : Les habitants ont accès à des services de bases (commerces alimentaires, banques, écoles ...) à proximité Le projet participe à la qualification d'un quartier et s'inscrit dans une politique de centralité	--> Garantir des commerces et services de proximité suffisants	Pas de mixité des fonctions : non prévu par le règlement et par le plan guide. Requalification des réseaux et DP dans le cadre du projet. Espace ouvert entre lot privé et DP	<u>Indicateurs :</u> --> Surfaces d'espaces partagés (=> m² construit évités)	• Proche des commerces + évolution du quartier pouvant permettre l'instalation de nouveaux commerces • Proximité des équipements publics --> Équipements (Hopital, gare ...) --> Zone d'emploi (Périgny / Chef de Baie ...)
Niveau à atteindre : le projet s'articule avec l'architecture et le paysage existant Un diagnostic du site est réalisé et formalisé permettant d'identifier ses principales caractéristiques et enjeux (relief, accès, existants, éléments végétaux avec caractéristiques et niveau d'intérêt, ...) Les visuels du projet sont travaillés en intégrant son environnement proche Niveau + : 0 % de PVC sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure	--> Développer une architecture analogue à l'architecture vernaculaire --> Réserver les cônes de vue sur les monuments historiques	Fiche de lot et plan guide défini à l'échelle du projet.		• <u>Réalisation d'un diagnostic :</u> - Quartier en mutation : artisanat / hangars vers du logement collectif --> Sur le site on trouve d'ancien hangars - Pas d'intérêt architectural / patrimonial / plantations ou arbres existants - Travail avec les maisons riveraines - OAP + PLUi

Niveau à atteindre : Un diagnostic paysager et climatique du site est réalisé, permettant d'apprécier les epaces de nature, les zones paysagères existante et à conserver dans le projet. Ce diagnostic permet une qualification des espaces et des éléments préexistant du sit et des alentours L'articulation entre paysage et bâti est pensée et travaillée dans le projet et est transmise dans les différents visuels La réflexion sur les futurs aménagements est faites en coût global Un attention particulière a été porté sur la gestion des lisières et leur traitement Niveau + :	--> Conserver et renforcer une TVB continue	Fiche de lot : un pourcentage de pleine terre est imposé 25% - Végétalisation des dalles et toitures-jardins patagés- concervation d'arbres existants. Installation de nichoirs- limitations des ilots de chaleurs par végétalisation, suels les accès aux bâtiments ne sont pas végétalisés.		• Mettre la nature au cœur du projet --> Hiérarchiser les niveaux de perméabilité entre les 3 niveaux (quartier / copropriété / parties privées) • Respecter biotope
Niveau à atteindre : Un diagnostic écologique du site est formalisé permettant d'identifier les espèces endémique du site à protéger/ valoriser, ses caractéristiques floristiques et faunistiques, les sujets ligneux intéressant ... Le projet s'inscrit dans un objectif de conservation et de préservation des espèces et considère si nécessaire des zones de compensation ou d'évitement Niveau + : Le coefficient de Biotope final du site est supérieur à son coefficient de Biotope initial (Cas des friches, des zones avec un coefficient de base faible ...)	--> Limiter la pollution lumineuse --> Assurer un entretien écologique des espaces végétalisés --> Abriter la biodiversité --> Utiliser des essences locales et diverses	Végétalisation importante pour lutter contre îlot de chaleur, avec aménagement pour permettre le cheminement des petits animaux, espace ouvert , vitrages limités aux ouvertures pour limiter les collision des oiseaux, installation de nichoirs et hôtel à insectes- Utilisation de matériaux clairs.	Indicateurs : --> Indice ou coefficient de biodiversité (surface par type de milieu x pondérations)	
	--> Valoriser l'eau de pluie --> Minimiser l'imperméabilisation des sols --> Réduire les consommations d'eau --> Favoriser la pleine terre --> Retenir les eaux d'orage avec des dispositions paysagères --> Traiter les eaux grises et/ou noires	Gestion à l'échelle du quartier. Conservation d'un puits existant pour arrosage espaces verts Végétalisation des toitures pour régulation du pluvial, étude pour récupérer les eaux des dalles pour arrosage.	Indicateurs : --> Surfaces perméables / imperméables	Appareils Hydro économes, suivi de consommations, récupération des eaux pluviales avec stockage et réemploi
Niveau à atteindre : Aucun logement dans le projet n'est mono-orienté Un héliodon a été réalisé afin de déterminer les apports solaires Une réflexion a été porté sur la place des énergies renouvelables dans le projet (Utilisation et production) Le projet respecte les normes de base E+C- (E2C1 ?) Niveau + : Le bâtiment est "passif" Le projet respecte des normes E+C- hautes (ex : E4C2) La réfelxion a été portée sur les détails en façade permettant le confort thermique et énergétique du bâtiment (ombrières, enveloppe ...)	--> Concevoir des bâtiments à faible consommation d'énergie et faible impact carbone --> Favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable --> Concevoir des enveloppes thermiques déphasantes et amortissantes --> Minimiser l'impact carbone des aménagements --> Doter les bâtiments d'inertie --> Privilégier une approche low tech des systèmes --> COncevoir les ouvertures de manière bioclimatique --> Concevoir une stratégie de ventilation naturelle diurne et nocturne efficace --> Garantir un bon confort thermique d'hiver	Projet conçu en E1C0 et E2C0 avec pistes d'amélioration pour atteindre E1C1 et E2C1 : utilisation matériaux bio sourcés+panneaux photovoltaïques pour communs. Labellisation E+C- envisageable. Plan masse impose les implantations. Etude ensoleillement faite. Peu de masque solaire entre bâtiments. Occultation fenêtres pour limiters les apports solaires Traiement pour lutter contre îlot chaleur. Utilisation du bois en charpente; loggia en sous face des volumes. Gestion des énergies mise en place de comptage réels avec système domotique Flexom dans certains logements. Gestion raisonnée de l'éclairage (led; détection).	Indicateurs : --> Volume de déblais / remblais --> Taux d'ENR et facteurs d'émissions GES pour le chauffage et l'ECS --> Surface en C0 / C1 / C2 (ou équivalent RE2020) --> Consommations prévisionnelles d'énergie (chauffage / ECS / élec) et d'eau	• Bâtiment frugal • Objectif E3C2 • Privilégier le réemploi, mise en œuvre de MOB --> Limiter les parkings souterrains ? • Chaufferies bois, suivi des consommations, autoconsommation PV • Production d'un maximum d'EnR sur le site

Niveau à atteindre : Une réflexion est portée sur la masse de déchets de chantiers réutilisé, recyclé ou valorisé La construction utilise des matériaux locaux et en circuits courts et/ou biosourcés Niveau + : Chaque logement dispose d'un système de compostage individuel ou collectif Le chantier bénéficie d'un label chantier propre Un espace est prévu afin d'y organiser une "recyclerie" de quartier	--> Valoriser les déchets produits --> Minimiser et valoriser les déchets de chantier --> Diminuer la production de déchets ----- --> Favoriser l'emploi de matériaux locaux --> Favoriser l'emploi de matériaux biosourcés, géosourcés ou issus du réemploi --> Prévoir la déconstruction ou le changement d'usages --> Mettre les matériaux en oeuvre correctement pour assurer leur pérennité	Valorisation des matériaux et déchets si possible. Intervent in de l'entreprise biotop spécialisée dans le tri et réemploi des matériaux-charte chantier propre et suivi des déchets. Fixer un % de matériaux recyclés sur certains équipements cibles composteurs et zone de tri privilégier les entreprises locales en phase chantier	Indicateurs : --> Indices de circularité des bâtiments et des espaces publics (% de matériaux de réemploi mis en œuvre, % de matériaux réemployables ...)	• Favoriser la filière locale, intégrer l'économie circulaire • Matériaux bio-sourcés
Niveau à atteindre : Une étude de peuplement a été réalisée pour le quartier, les alentours ou la ville (fiche communale) La totalité de l'ilot et du bâtiment est accessible aux PMR Niveau + : étude en coût global ? Intégration de dispositifs de foisonnement / mutualisation - offre de service Le prix du stationnement est dissocié du prix d'achat du logement	--> Favoriser les projets intergénérationnels --> Multiplier les usages de l'espace public	50% petits logements et 50% grands logements. Pas de mixité fonctionnelle respect PLH		• 18 % de LLS • 20 % de logement abordable • Smoy des logements : 60 m²
Niveau à atteindre : LR : max. 50 % de T1/T2 Autres communes : Shab min : T1 : 25 m² ; T2 : 40 m² ; T3 : 55 m² ; T4 : 70 m² ; T5 : 83 m² Niveau + : Augmentation du % de logements abordables / règle	--> Minimiser les factures énergétiques et de maintenance	Espaces extérieurs prévus. 10 logements traversants et 31 des logements ont une double orientation-0 logements nord. Pas de modularité des logements. Réflexion sur la qualité du logement son intimité, des espaces de rangement sont prévus-(garde corps-panneaux amovibles sur les loggias, jardinières devant les chambres coté coursive) Certification NF Habitat.		• E3C2 • BDNA • Anticipation du dérèglement climatique et création d'un îlot de fraîcheur
Niveau à atteindre : Une réflexion est portée sur les essences végétales du projet afin de correspondre aux enjeux alimentaires (arbres fruitiers, plantations nouricières ...) Les produits utilisés à l'intérieur du bâtiment en contact direct avec l'intérieur correspondent à des problématiques de santé sur la pollution de l'air Les solutions techniques pour réduire les nuisances sonores sont bien identifiées Niveau + : Le projet comprend un espace à but nourricier (agriculture urbaine, jardins partagé / jardins familiaux, vergers ...)	--> Proposer une production d'alimentation locale saine --> Concevoir un paysage nourricier Créer une filière de valorisation de l'alimentation locale en synergie avec des acteurs proches --> Mise en synergie des projets émergents ----- --> Assurer une prévention et une protection vis-à-vis des risques émergents (moustiques tigres) --> Réaliser un chantier limitant les nuisances --> Favoriser les essences végétales non allergènes --> Proposer un bon confort acoustique --> Limiter les impacts acoustiques --> Concilier vues et intimité --> Garantir un bon accès à la lumière naturelle --> Préserver la qualité de l'air intérieur	Réalisation de jardins partagés et plantation d'arbres fruitiers . Respect de la norme NF habitat qui définit des critères pour la qualité de l'air, pour la qualité acoustique et éclairage des logements.		• Jardins partagés • Amélioration de la qualité de l'air intérieur

Le projet



DOCUMENTS CADRES ET ÉLÉMENTS VISUELS D'ANALYSE,

FAVORISANT LA COMPRÉHENSION DU PROJET ET SA BONNE RÉALISATION

LA ROCHELLE / JJ/MM/AAAA

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Aperçu de la présentation

1. Visualisation générale du projet :

- insertion dans l'ensemble urbain
- plan masse
- % d'emprises des différentes typologies d'espace

2. Documents cadres :

- Les OAP
- Dans le PLUI, réglementation appliqué en fonction du zonage
- Contexte environnemental
- Contexte architectural
- Données programmatiques (taille, typologie des logements ...)
- Contraintes techniques
- Analyse de la structure foncière

3. Visuels utiles :

- Données topographique
- Hauteur des bâtis
- Vues des façades

INSERTION dans l'ensemble urbain

**Visualisation
générale du
projet**

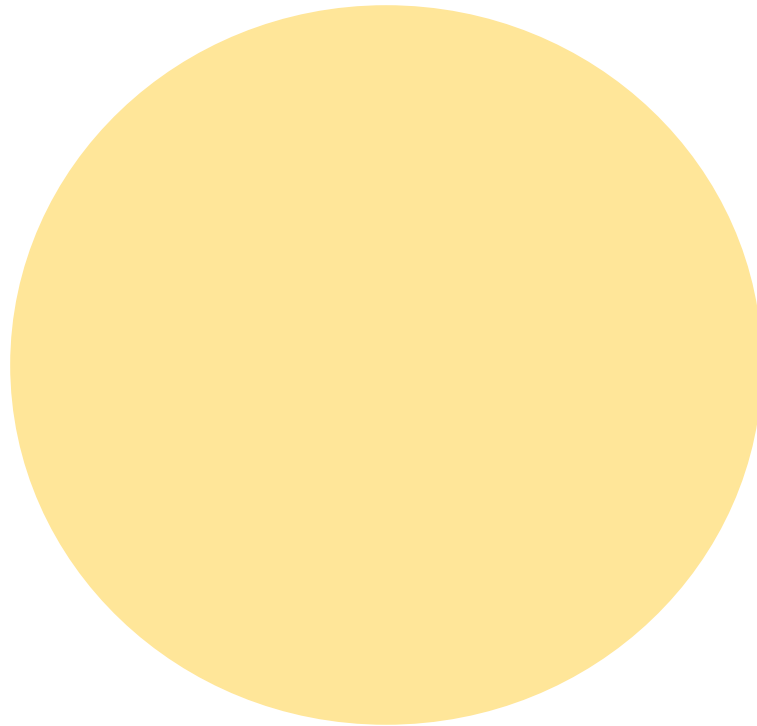


PLAN MASSE

**Visualisation
générale du
projet**



% d'emprise des différentes
TYPOLOGIES D'ESPACES



**Visualisation
générale du
projet**



Les OAP

**Documents
cadres**

Dans le PLUI, réglementation appliqué
en fonction du zonage

**Documents
cadres**

Contexte ENVIRONNEMENTALE

**Documents
cadres**



Contexte ARCHITECTURAL

**Documents
cadres**

Données programmatiques (tailles,
typologies des logements ...)

**Documents
cadres**

Contraintes techniques

**Documents
cadres**

Analyse de la STRUCTURE FONCIÈRE

**Documents
cadres**

Données TOPOGRAPHIQUES

Visuels utiles

HAUTEURS des bâtis

Visuels utiles

Vues des FAÇADES

Visuels utiles

Synthèse des fiches thématiques du référentiel

0

Gouvernance / Evaluation / Amélioration



1

Place des habitants



2

Ville des proximités (/ intense, active, des courtes distances



3

Ville nature



4

Génie écologique et transition énergétique



5

Ville saine et solidaire



0. Gouvernance / Evaluation / Amélioration

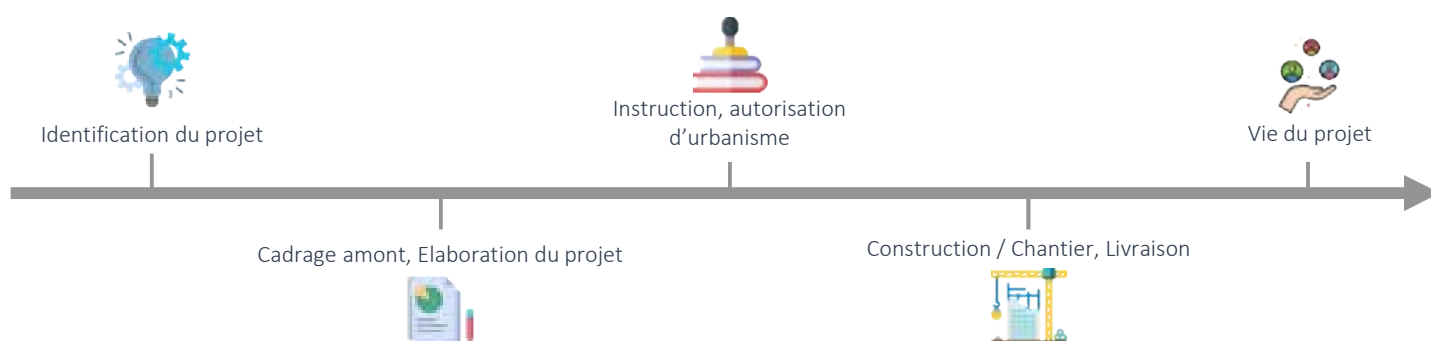


ENJEUX : Garantir la bonne entente des parties prenantes sur le projet et des réflexions constructives dans une optique de FAIRE ENSEMBLE

OBJECTIFS :

- Clarifier la gouvernance du projet et le rôle des différentes parties prenantes
- Assurer une vision transversale du projet réunissant toutes les compétences nécessaires à l'atteinte des objectifs
- Assurer le suivi, l'amélioration continue et l'évaluation du projet

DOCUMENTS CADRES ET RESSOURCES



CADRAGE AMONT ET ELABORATION DU PROJET

Clarification de la gouvernance du projet et identification et rôle des différentes parties prenantes :

- Porteur de projet
 - Se manifester en amont auprès de la CDA
 - Identification de l'interlocuteur principal
- Formaliser le cadrage amont
 - Permettre à tous de s'emparer du sujet en exprimant le plus en amont possible les cadres du projet
 - Donner un cadre détaillé partageant : Les ambitions portées, les modalités de la démarche partenariale, les objectifs
- Donner les modalités de gouvernance envisagée
 - Cadrer au plus tôt les modalités de gouvernance pour l'ensemble du projet (format des réunions ...)
- Mettre en place un planning prévisionnel **établi et partagé**
 - Permettre de fixer des échéances mais aussi de prévoir des rendez-vous et réunions rassemblant la parole autour d'un projet commun
 - Cadrer les différentes phases d'opérations
 - Faire attention à la cohérence du planning avec les dynamiques du territoire et les attentes des élus
- Organiser des temps de travail dédié à l'élaboration du projet
 - Favoriser l'expression d'une multitude d'expertise sur le projet
 - Fédérer autour d'un projet commun

- Suivi du projet par un groupe de travail dédié
 - Assurer le partage et le suivi des objectifs du projet avec les collectivités et les acteurs identifiés
 - Déterminer les membres de ce groupe de travail afin de permettre la meilleure représentation possible de toutes les parties prenantes

Assurer une vision transversale du projet réunissant toutes les compétences nécessaires à l'atteinte des objectifs :

- Identification + désignation d'une équipe de MOE (consultatif, renforcement des équipes, mise en concurrence ...)
- Rassembler les éléments de diagnostic disponibles
- Adéquation des compétences mobilisées (par l'équipe de MOE) et des ambitions portées par le projet
 - Faire appel à une équipe de MOE répondant aux attentes et aux objectifs du projet
 - Réaliser un appel à projet efficace pour la mise en place de l'équipe de MOE, claire et favorisant une réponse adéquate de celle-ci.
- La place donnée au paysagiste, à l'AMO DD, notamment sur les enjeux environnementaux
 - Bien articuler et positionner les rôles de chacun
- Plusieurs scénarii proposés et étudiés
- Réalisation d'un diagnostic du site, établi et partagé
- Partage et construction du cahier des charges du projet
 - rassembler la commune, la CDA et les riverains autour du partage et de la construction du projet

PHASE ELABORATION → VIE DU PROJET

Assurer le suivi, l'amélioration continue et l'évaluation du projet :

- Formalisation d'une grille de suivi
 - grille de suivi s'inscrivant ou non dans un label ou une démarche (type BDNA, E+C- ...)
 - Des outils prévus pour suivre le projet aussi après la livraison, au moins pendant ses premières années de vie
 - Des outils évolutifs, s'appuyant sur les attentes, notamment des riverains et des habitants du projet et de l'extérieur
- Organisation de points d'étapes aux différentes phases du projet
 - Assurer un suivi efficace du projet et empêcher une dépréciation de celui-ci pendant l'avancement de sa réalisation
- Réalisation d'une évaluation partagée

INDICATEURS

- Modalités de gouvernances envisagées (articulation CDA-communes-porteur de projet)
- Nombre d'ateliers préparatifs / temps de travaux dédiés à l'élaboration du projet
- Présence d'un planning prévisionnel **établi et partagé**, cohérent avec les dynamiques du territoire et les attentes des élus
- Suivi de projet assuré par un groupe de travail dédié
- Compétences mobilisées dans l'équipe de MOE

1. La place des habitants

ENJEUX : Capter les habitants sur la réalisation des projets et aller plus loin que le simple processus d'information en les associant le plus tôt possible à la création d'un projet commun

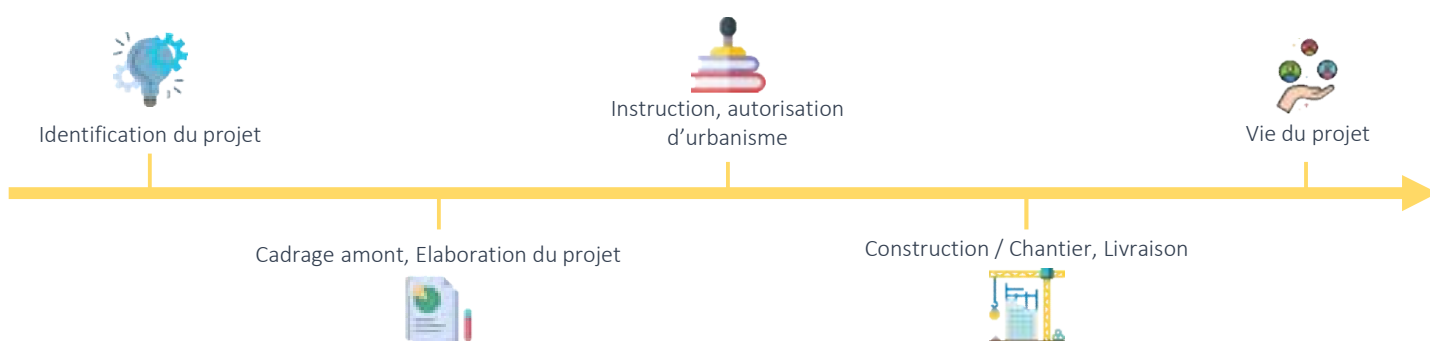
OBJECTIFS :

- o Mettre l'habitant (actuel et futur) au cœur du projet
 - o La concertation citoyenne comme outil de mise en place d'une politique de participation
 - o Maîtrise d'usages et urbanisme tacite et gestion



DOCUMENTS CADRES ET RESSOURCES

- Charte ACD
- Référence : Le guide méthodologique pour une démarche de participation citoyenne



CADRAGE AMONT ET ELABORATION DU PROJET

Mettre en place une stratégie de concertation (quoi ? Avec qui ? Quelle temporalité ?)

- Planifier les objectifs et la méthodologie de la concertation, dès le commencement du projet
- Mettre en lien le cadrage de la concertation en lien avec les objectifs du projet
- Associer les habitants dès l'amont pour avoir des marges de manœuvre dans le projet

Ouvrir la concertation à tous les publics

- Effectuer une cartographie des acteurs, permettant de qualifier le public et le futur public (futurs habitants et utilisateurs du projet).
- Constituer un groupe ressource, aussi diversifié que possible (toutes les catégories d'âge, de genre, de catégorie sociale, d'origines ethniques concernées ...) et qui représente les futurs usagers
- Analyser les parties prenantes
 - Prendre connaissance des projets d'autres acteurs institutionnels à proximité (maison de retraite, école, etc.), pour les associer à la concertation
 - Quand cela est possible, impliquer les personnes de façon pérenne à la concertation
- Développer une culture commune entre acteurs néophytes et spécialisés en prévoyant par exemple un dispositif de formation
 - Un budget participatif est alloué aux habitants pour leur permettre d'acquérir une expertise pour le projet

Penser des aménagements participatifs dans le quartier, en tenant compte des besoins et des idées des parties prenantes

- Offrir une place aux initiatives citoyennes dans l'aménagement en matière de conception, voire de réalisation (espaces partagés, cœur d'îlots ...)
- Favoriser le développement de projets d'**habitat participatif**

INSTRUCTION, AUTORISATION D'URBANISME

Intégrer les résultats des concertations à la construction et à l'évolution du projet

- Produire à l'issue de la phase de conception un **bilan** explicitant pour l'ensemble des propositions émises, les raisons justifiant leur maintien ou abandon dans le projet. Favoriser un suivi et une restitution de ce travail à tous les stades d'avancement du projet pour garantir sa prise en compte
- Clore le processus de concertation en organisant une synthèse des débats
- Si besoin, missionner un animateur/médiateur neutre et indépendant

CONSTRUCTION / CHANTIER, LIVRAISON

Continuer à impliquer les parties prenantes au projet, pendant la phase travaux

- Organiser des visites de chantier régulières pour permettre une appropriation progressive par des personnes impliquées, mais aussi par des riverains ou par des instances de démocratie locale existante
- Prévoir des dispositions spécifiques permettant une occupation temporaire du site ou des bâtiments existants sur l'emprise du futur projet pour permettre à des collectifs d'acteurs et de citoyens de se rencontrer et de porter des initiatives innovantes favorisant l'appropriation du lieu et préfigurant la vie dans le futur quartier

Construire un suivi des aménagements, en lien avec les parties prenantes

- Faire travailler les acteurs aux moyens de pérenniser et de développer la participation citoyenne et partenariale après livraison de l'opération (guide d'accueil des nouveaux habitants et usagers, création d'un lieu spécifique pour accueillir des initiatives citoyennes, initier des événements culturels ou festifs ...)

VIE DU PROJET

Construire un suivi des aménagements, en lien avec les parties prenantes

- Proposer des actions de sensibilisation favorisant l'appropriation et le respect des aménagements et des équipements développés dans le quartier (guide animations spécifiques et pédagogiques, rencontre avec les gestionnaires des espaces publics ...)

Évaluer le projet dans le temps, en coopération avec les différents acteurs

- Proposer une charte d'engagement à destination des habitants afin qu'ils puissent affirmer leur volonté de s'inscrire activement dans le projet en étant « éco citoyen »
- Mener une analyse continue et affinée de l'évolution du projet visant à capitaliser les expériences et identifier les leviers d'actions majeurs reproductibles

Instaurer une co-gestion du projet, afin que les différents utilisateurs et habitant du projet continue de s'impliquer

- S'assurer que le lieu vive une fois l'aménagement réalisé

→ Penser à diversifier les espaces publics

→ La gestion de certains lieux est déléguée à des associations ou soumise au contrôle des services municipaux

INDICATEURS

- Participation citoyenne mise en place (Informations/sensibilisation, Consultation, Concertation, Co-décision, Autogestion)
- Ateliers de travail avec les habitants
- Typologie des espaces communs du projet
- Typologie et diversité des acteurs impliqués
- Projet d'un îlot d'habitat participatif
- Prise en compte et valorisation des apports des habitants dans l'élaboration des contenus du projet
- Organisation de visite de chantiers

2. Ville des proximités (/ intense, active, des courtes distances)



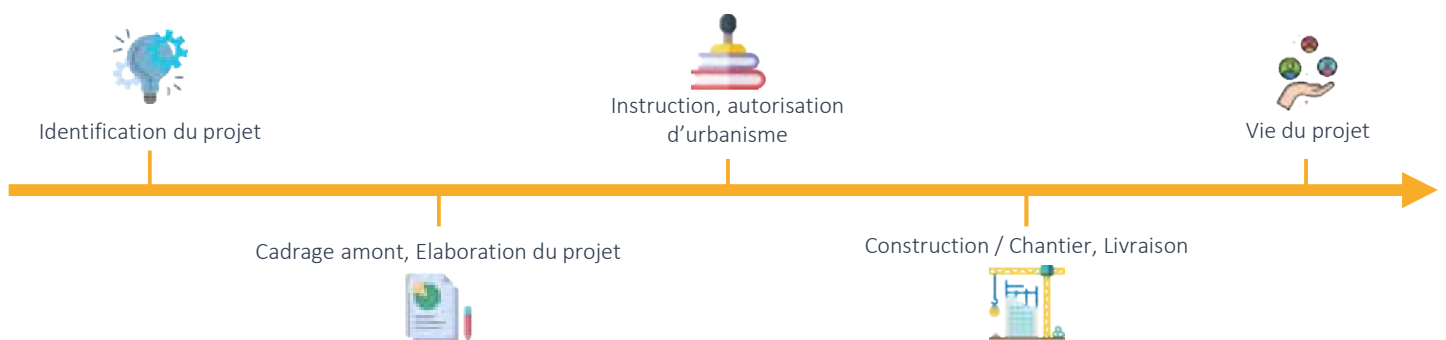
ENJEUX : Favoriser les changements de pratiques en terme d'utilisation des mobilités, créer de la ville et l'insérer dans l'ensemble urbain existant

OBJECTIFS :

- Placer les modes actifs au cœur du projet
- Favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité (rayon des 15min) et numériques
- Assurer l'intégration urbaine du projet

DOCUMENTS CADRES ET RESSOURCES

OAP Mobilité, mixité fonctionnelle, Patrimoine bâti, Paysages et TVB, Construire aujourd'hui
POA Mobilité
Schéma directeur cyclable
Charte ACD
Annexes des capacités de densification (PLUI)
Rapport de développement durable



CADRAGE AMONT ET ELABORATION DU PROJET

Adopter une stratégie en faveur du cycliste et du piéton

- Inscrire le projet dans les parcours cyclables et piétons
 - Rechercher la compatibilité avec le schéma directeur cyclable
 - Rechercher la continuité avec les pistes cyclables et cheminement existants
- Aménager l'espace urbain pour encourager les déplacements cyclables et piétons
 - Multiplier les lieux de rencontres et d'échanges
 - Développer des services liés aux deux-roues
- Penser l'accessibilité pour tout type de vélo
 - Prévoir des locaux vélos (utilisables par d'autres types de vélos comme les vélos cargo par exemple)
 - Prévoir des stationnement vélo pour visiteurs
- Constituer un réseau structurant de voies cyclables dans le projet

Analyser le trafic actuel et comprendre l'impact circulatorioire du projet

- Proposer une étude du trafic actuel
- Réaliser une étude d'impact du projet dans l'ensemble urbain
 - Comprendre l'impact des nouveaux aménagements

Développer l'intermodalité

- Adapter le projet à la desserte TC existantes et à l'évolution du maillage de transport collectif

Adapter l'espace viaire en faveur des modes actifs

- Organiser et hiérarchiser la voirie

Identifier l'offre d'activités et services existante du site par rapport aux quartiers alentours, identifier les besoins d'une nouvelle centralité

- Réaliser un diagnostic sur le volet de la programmation urbaine : évaluer les besoins en services, commerces de proximité et équipements
- Analyser la structure du peuplement

Identifier les besoin actuel et/ou futur en équipements

- Penser des espaces de mixité fonctionnelle

Analyser les usages du quartier

- Réaliser un diagnostic des usages

Favoriser la compacité : regrouper les fonctions pour favoriser la proximité

Susciter l'animation du quartier par la configuration des espaces publics et leur rôle

- Inclure des lieux d'animation et de rencontres

Penser des réseaux numériques adaptés au long terme et aux changement de pratiques

Distinguer les projets en extension de ceux en renouvellement urbain

Etudier le site et la situation du secteur de projet, notamment son environnement urbain

- Comprendre l'insertion architecturale et paysagère du futur projet

CONSTRUCTION / CHANTIER, LIVRAISON

Aménager l'espace urbain pour encourager les déplacements cyclables et piétons

- Favoriser le stationnement des vélos

Organiser les espaces de stationnement

- Soigner les revêtements de sol et limiter la prépondérance du vocabulaire routier
- Penser les espaces de stationnement dans une logique de réversibilité

Intégrer le commerce et les locaux d'activités en pied d'immeuble

- Proposer des espaces réversibles, pouvant accueillir un logement ou un commerce
- Penser à la hauteur sous plafond des RDC (hauteur suffisante pour accueillir un commerce

VIE DU PROJET

Proposer une évaluation par les services de la CDA

- Service MobTra : assurer une prestation deux ans après la construction du quartier. Analyser la mobilité, comment a évolué le trafic

INDICATEURS

Place des modes actifs au cœur du projet

- Plan(s) des mobilités
- % d'espace de stationnements pensés dans une logique de réversibilité

Favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux services de proximité et numériques

- % de logements situés à proximité (moins de 300m) des services de base
- Mixité programmatique : % des surfaces de planchés totales des bâtiments allouées aux différentes destinations

Assurer l'intégration urbaine du projet

- Diagnostic urbain du quartier et des alentours
- Diagnostic du site et de son contexte
- Respect des orientations définies à l'OAP
- Densités
- Coupe de l'îlot et des alentours, vues des façades et coupe des murs

3. Ville nature

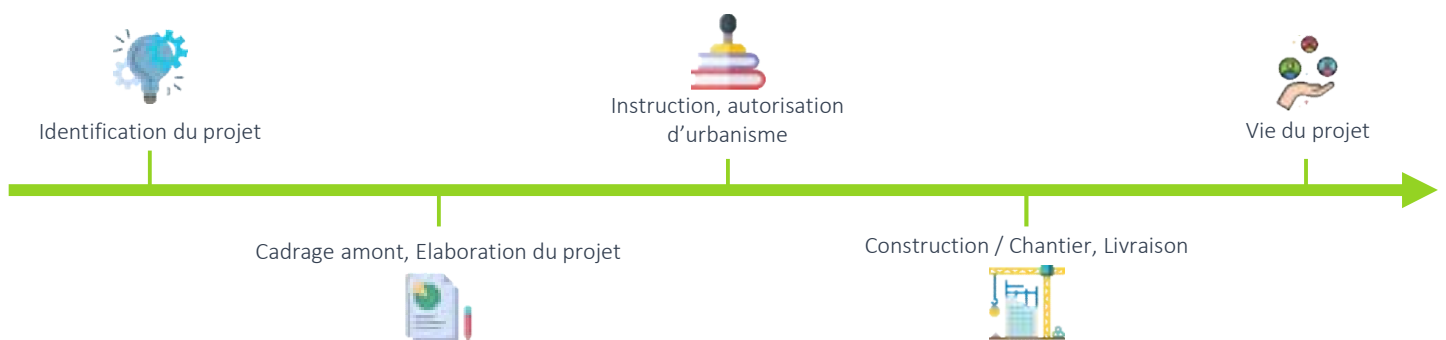
ENJEUX : Conserver le paysage du territoire et préserver la biodiversité

OBJECTIFS :

- Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet
- Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

DOCUMENTS CADRES ET RESSOURCES

OAP Paysage et TVB
Charte ACD



CADRAGE AMONT ET ELABORATION DU PROJET

Intégrer le projet à la trame verte et bleue

- Intégrer la nature dans les tissus urbains
- Assurer la fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées
- Limiter l'artificialisation et la fragmentation du territoire

Intégrer les caractéristiques physiques et climatiques à la conception des plans

- Opter pour une approche fonctionnelle de l'espace : les sols, reliefs, cours d'eau, végétation, ... doivent faire partie du fonctionnement du quartier

Développer une approche coût global dans les aménagements concernant la biodiversité

- Déterminer les coûts de stabilisation et de réduction de la biodiversité sur le site
- Intégrer les coûts d'entretien du site jusqu'à la fin des travaux
- Mettre en place des suivis de la biodiversité jusqu'à la fin des travaux

Réaliser une analyse pédologique du site de projet

Connaissance des milieux et de la biodiversité : réaliser une étude d'impact pour le projet

- Utiliser les outils de connaissance territoriale existants (service TERE)
- Mobiliser le réseau d'acteurs locaux : travailler en collaboration avec un environnementaliste
- Formation des équipes avec des personnes ressources

Stabiliser le site dès la connaissance du périmètre de projet

- Prise en compte des enjeux du site : entretien du terrain pour stabiliser l'espace
- Déterminer des espaces d'évitement en cas de présence d'espèces protégées
- Lorsque c'est possible, prévoir une partie de l'assiette du projet pour la compensation

Préserver l'intérêt écologique de la zone

- Désignation d'experts de l'environnement dans l'équipe de conception du projet (bureau d'études, association de protection de l'environnement ...), et plus particulièrement un environnementaliste dans l'équipe de maîtrise d'œuvre

Assurer la préservation et la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

- Amplifier l'action d'accompagner l'eau par des coulées vertes et les interconnecter
- Appliquer et développer le concept de biodiversité positive : le projet doit apporter des avantages aux fonctions écologiques
- Constituer des espaces publics et privés zéro pesticide

CONSTRUCTION / CHANTIER, LIVRAISON

Assurer des perméabilités au sein de l'îlot et du lotissement

- Privilégier les haies plutôt que les murs
- Créer des passages sous voies pour la faune

Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements

- Favoriser la végétalisation des bâtiments
- Réflexion sur la provenance des végétaux : choisir des espèces locales, prévoir le dérèglement climatique, tenir une attention particulière aux plantes allergènes, promouvoir les plantes mellifères ...
- Sélection des matériaux de construction limitant l'impact environnemental
- Planter de façon à avoir un développement pérenne de la végétation

Prendre en compte les milieux naturels et les espèces lors des travaux

- Accompagnement d'un écologue en phase chantier

VIE DU PROJET

Mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation de la biodiversité

Adopter une gestion différenciée et mutualisée des espaces publics

- Adopter une gestion différente des espaces par rapport à leur fonction

INDICATEURS

Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet

- Diagnostic paysager et climatique de la zone d'étude et de ses alentours
- % espaces paysagers
- Plan(s) de la végétation (échelle projet, îlot, bâtiment)

Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

- Diagnostic écologique
- Présence d'espèces emblématiques
- Élément(s) en faveur de la biodiversité ordinaire dans ce projet
- Coefficient de Biotope initial du site et final

4. Génie écologique et transition énergétique



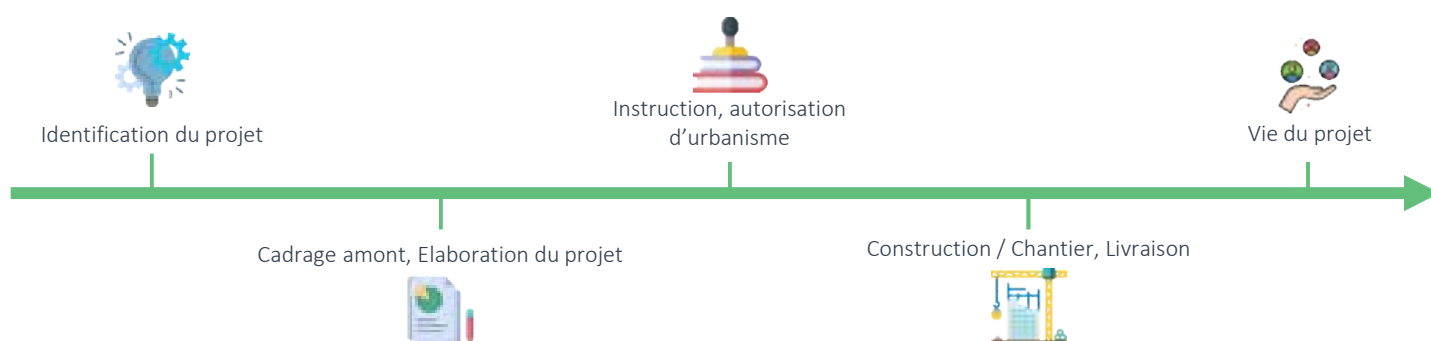
ENJEUX : Performance énergétique et bas carbone

OBJECTIFS :

- Préserver et gérer la ressource en eau
- Favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupération
- Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire

DOCUMENTS CADRES ET RESSOURCES

OAP paysages, TVB, construire aujourd'hui
Cahiers des Prescriptions Techniques eaux pluviales/eaux usées
Guide eau 2020 à destination des aménageurs
Schéma d'élimination des déchets
Agenda 21
Programme Cit'ergie, CDA
PCET, Plan Prévention des Risques



CADRAGE AMONT ET ELABORATION DU PROJET

La gestion des eaux potables et d'assainissement (petit cycle de l'eau)

- Identifier les besoins en eau pour le futur quartier
- Economiser l'eau potable
 - Concevoir des espaces publics en choisissant une palette d'espèces végétales à faibles besoins hydriques
- Etudier le plan de composition
 - Faire en sorte que les services puissent avoir un accès facilité au réseau
- Penser le projet en fonction du réseau existant
 - Etudier l'emplacement du site de projet par rapport : au bassin versant de station, au zonage d'assainissement, aux postes de pompes et au réseau existant

La gestion des eaux pluviales, des cours d'eau et des écosystèmes aquatiques (grand cycle de l'eau)

- Identifier et intégrer les enjeux liés à l'eau
 - Identifier le niveau des hautes eaux des nappes, les écoulements superficiels, les contraintes du sous-sol
 - Identifier la présence de l'eau, les caractéristiques physiques et géomorphologiques, la desserte du site en réseaux
- Adopter une gestion efficace des eaux pluviales et valoriser les ouvrages de gestion des eaux pluviales
 - Identifier en amont les sources de pollution des eaux de ruissellement pour réduire l'impact
 - Intégrer les ouvrages dans le paysage et leur attribuer une fonction urbaine et/ou complémentaire

- Déterminer les possibilités et capacités d'infiltration des eaux de pluies
 - Réaliser des tests de perméabilité le plus en amont possible et sur plusieurs saisons
 - Distinguer les zones blanches (les eaux pluviales sont à infiltrer sur l'unité foncière sauf exceptions si impossibilité) et les zones bleues (secteur dont l'amplitude des sols à l'infiltration est faible ou nulle)
- Protéger, valoriser et mettre en scène le réseau hydrographique
 - Conserver la naturalité au sein du projet (mares, prairies inondables, cours d'eau, zones humides)
 - Aménager des quais et cheminements permettant l'accès à l'eau
- Réaliser des tests de perméabilité

Favoriser un urbanisme sobre en énergies

- Systématiser l'intégration des enjeux climatiques et énergétiques
 - Associer une AMO spécialisée dès le début du projet
 - Réaliser des études de desserte énergétique en amont du projet
- Définir un niveau de performance énergétique à atteindre pour les bâtiments
 - Fixer une limite à la consommation d'énergies fossiles par bâtiments/ilot, afin d'inciter à construire des bâtiments performants
- Intégrer une approche bioclimatique lors de la conception du projet
 - Evaluer le potentiel d'ensoleillement suivant les scénarios d'aménagement testés
 - Favoriser des logements bénéficiant d'au moins 2 orientations
- Intégrer les énergies renouvelables au projet
 - Réfléchir au potentiel des énergies dites « de récupération »
 - Réfléchir à des solutions d'autoconsommation énergétique
- Réfléchir à des solutions réduisant les consommations de chauffage et de climatisation lors du découpage des parcelles
 - Effectuer une simulation thermique dynamique des bâtiments pour les collectifs
 - Utiliser des solutions de climatisation passive, afin d'éviter la consommation d'énergie pour refroidir les logements
- Réaliser une approche en coût global afin d'anticiper l'entretien et la maintenance des matériaux et équipements en terme de mise en œuvre et de coût
- Rechercher les productions locales de matériaux biosourcés, qui pourraient être utilisés pour le projet
- Privilégier des aménagements peu consommateurs d'énergie dans l'aménagement des espaces communs

Gestion, valorisation des déchets et économie circulaire

- Réfléchir en amont à une gestion alternative des déchets (compostage, système de collecte des déchets ...)
- Prévoir dans le projet des espaces permettant d'accueillir des projets associatifs de collecte d'objets en vue d'une réutilisation (recyclerie, points de dépôt ...)

CONSTRUCTION / CHANTIER, LIVRAISON

La gestion des eaux potables et d'assainissement (petit cycle de l'eau)

- Travailler sur la gestion des eaux en phase chantier
- Favoriser la mise en place d'équipements à faible consommation en eau

La gestion des eaux pluviales, des cours d'eau et des écosystèmes aquatiques (grand cycle de l'eau)

- Privilégier la végétalisation (toiture terrasses végétalisées proposant un rôle d'absorption et de stockage des eaux pluviales)

Favoriser un urbanisme sobre en énergies

- Déterminer l'impact carbone de la construction
- Créer lorsque c'est possible, les ossatures des bâtiments en matériaux biosourcés
- S'engager dans le cadre d'un chantier respectueux de l'environnement
- Récupérer et recycler les matériaux
- Limiter les déplacements d'engins de chantier ...

CONSTRUCTION / CHANTIER, LIVRAISON

Gestion, valorisation des déchets et économie circulaire

- Travailler à la réutilisation des déchets de chantier, sur le site ou ses alentours afin de limiter les déplacements
- Prendre les précautions nécessaires à la protection de l'environnement lors de la phase chantier
 - Réduction de la nocivité : pollution des eaux superficielles et souterraines, pollution de l'air
 - Impact visuel sur le paysage
 - Tri au fur et à mesure du chantier
- Mettre en place une/des aires de compostage collectif dans les aménagements extérieurs
- Installer des équipements de tri/collecte des déchets à toutes les échelles du projet

VIE DU PROJET

La gestion des eaux potables et d'assainissement (petit cycle de l'eau)

- Economiser l'eau potable
 - Associer les services compétents pour l'entretien et la maintenance des espaces extérieurs
 - La priorité de l'arrosage des espaces verts se fait avec les eaux pluviales et souterraines

La gestion des eaux pluviales, des cours d'eau et des écosystèmes aquatiques (grand cycle de l'eau)

- Sensibiliser, informer les résidents concernant les dispositifs et les bonnes pratiques de gestion de l'eau (sensibilisation sur les aménagements)

- Adopter une gestion durable et efficace des eaux pluviales
 - Réaliser des suivis continus sur la qualité sanitaires des eaux de ruissellement

Favoriser un urbanisme sobre en énergies

- Mettre en place un dispositif suffisant pour assurer le suivi de l'impact environnemental du projet
 - Mise en place d'un dispositif dédié au suivi des projets
 - Réaliser un test d'étanchéité à l'air et l'analyser
- Créer des logements intelligents afin de diminuer les consommations énergétiques
 - Utilisation d'outils de suivi des consommations
 - Mettre en place des outils intelligents de gestion du logement, tout en responsabilisant les habitants sur leurs consommation
- Proposer une démarche d'accompagnement des ménages
 - Présentation du dispositif énergétique mis en place
 - Fournir un mode d'emploi du logement
 - Suivi des consommations sur 2 ans et bilan

Gestion, valorisation des déchets et économie circulaire

- Mettre en place des dispositifs d'accompagnement des ménages et de sensibilisation à la gestion des déchets
 - plaquette, panneau explicatifs, espaces informations
 - Concerter les choix d'installation de composteurs et d'aménagement d'espaces de jardinages avec les habitants et gestionnaire

INDICATEURS

Préserver et gérer la ressource en eau

- Longueur du réseau EP
- Coefficient d'imperméabilisation
- Plan de la gestion des eaux pluviales

Favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupérations

- Réalisation d'un héliodol
- % de logements avec la pièce de vie bénéficiant d'au minimum 2h d'ensoleillement au 21/12
- % d'électricité produite par énergies renouvelables en fonctions du type de production

- % d'électricité consommée/de chaleur, produite par énergie renouvelables
- Réalisation d'une simulation thermique dynamique
- Solution pour réduire les besoins en froid

Assurer la gestion et la valorisation des déchets et favoriser l'économie circulaire

- Nombre de logements disposant d'un système de compostage individuel ou collectif
- % de masse des déchets de chantiers réutilisés, recyclés ou valorisés
- % de matériaux locaux et en circuits courts et/ou biosourcés utilisés

5. Ville saine et solidaire



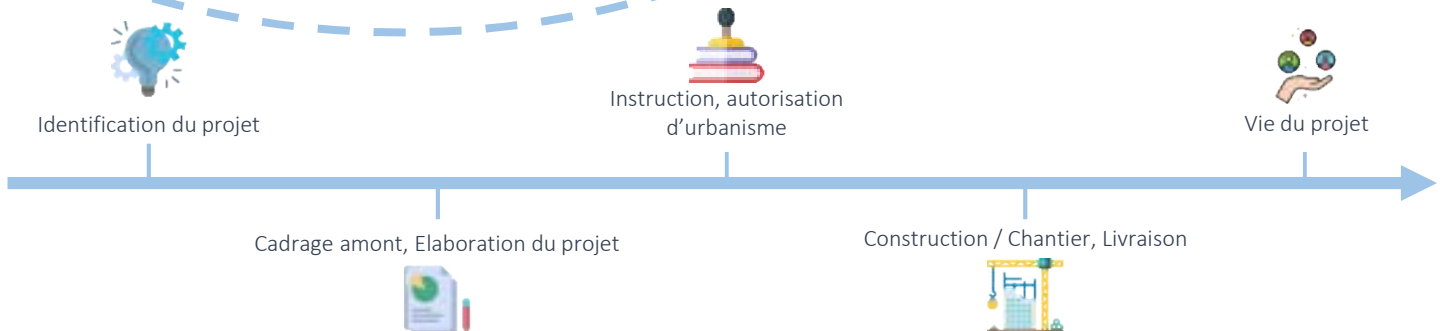
ENJEUX : Pouvoir capter, maintenir des populations sur le territoire. Équilibre entre objectif d'accueil des populations et performances à atteindre

OBJECTIFS :

- Logement pour tous : répondre aux besoins des cibles de populations
- Qualité et confort des logements : proposer des logements durables et agréables à vivre
- Proposer un cadre de vie sûr et sain

DOCUMENTS CADRES ET RESSOURCES

PLH, PLUI, PADD
OAP Construire aujourd'hui, paysages et TVB
Charte ACD
PCET, ATMO
Rapport développement durable CDA
Rapport 2017 *Agriculture urbaine, quels enjeux de durabilité ?* De l'ADEME



CADRAGE AMONT ET ELABORATION DU PROJET

Logement pour tous et enjeux relatifs aux prix de sortie

- Analyser le contexte sociodémographique du projet
 - S'appuyer sur le travail fait sur la fiche communale
- Définir un peuplement visé par le projet et en décliner une programmation cible
- Adapter les proportions de logement social/abordable/ libre au contexte du projet
- Favoriser une accession abordable à la propriété
- Instaurer un ratio de défiscalisation maximum sur l'ensemble du projet
- Répondre aux besoins de tailles de logements identifiés pour la commune/ le quartier
- Définir et adapter une part de logement pour les personnes âgées, les étudiants, les PMR ...
- Respecter les obligation du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Qualité et confort des logements

- Analyser le contexte et l'environnement du site et ses contraintes en termes de confort, de nuisances potentielles et de santé
- Adapter l'orientation et la disposition des bâtiments afin de créer des îlots protégés du bruit
 - Favoriser les implantations de bâtiments collectifs ménageant des espaces protégés des nuisances sonores
 - Diminuer le bruit avec l'intérieur et l'extérieur du bâtiment et du logement
- Réduire les odeurs externes et internes
- Renouvellement de l'air intérieur
- Utiliser des matériaux non dangereux pour la santé
- Optimiser l'accès à la lumière naturelle, à des fins de santé, de bien-être et d'apports énergétiques
- Garantir l'intimité des habitants
- Développer des espaces communs autour de services et d'usages
- Penser des logements évolutifs, qui s'adaptent aux besoins et aux usages des ménages
- Accompagner les particuliers, lors de la construction de logements libres

Cadre de vie sûr et sain

- Veiller à la qualité de l'air
- Etudier le site du projet concernant les nuisances acoustiques et optimiser l'acoustique de la zone
- Analyser les pollutions des sols et des nappes
- Réduire les températures urbaines estivales
- Etudier les possibilités et la pertinence de mettre en place des jardins collectifs, partagés, familiaux
- Travailler sur la mise en place de projet d'agriculture urbaine
- Promouvoir l'installation de structures d'insertions par l'activité économique

CONSTRUCTION / CHANTIER, LIVRAISON

Logement pour tous

- Réfléchir à des processus de construction vertueux, afin de réduire les coûts et les prix de sortie tout en conservant de la qualité

Qualité et confort des logements

- Veiller à diminuer les nuisances sonores internes à travers l'aménagement des logements et les matériaux utilisés
- Minimiser l'impact carbone et les nuisances du chantier

→ Respecter les autorisations

d'occupation temporaires du domaine public

→ Exigences NF Habitat HQE :

« chantiers à faibles nuisances »

- Sécuriser les logements et les espaces communs
- Créer des rangements privatifs à l'extérieur des logements (cave, cellier ...)
- Prévoir des espaces extérieurs privatisés

→ Travailler sur la transition de

l'espace public vers le logement privé

Cadre de vie sûr et sain

- Limiter les bruits, les gênes de boues, les poussières, les circulations d'engins
- Utiliser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement
- S'inscrire dans une économie circulaire

VIE DU PROJET

Logement pour tous

- Mettre en place des dispositifs d'insertion ou d'accompagnement sociaux, en fonction des publics visés

→ Au-delà du logement, renforcer l'accompagnement des jeunes en difficulté

→ Répondre aux besoins des gens du voyage souhaitant se sédentariser

- Instaurer un suivi du logement abordable, afin de s'assurer qu'il est bien habité par les populations cibles

Qualité et confort des logements / cadre de vie sûr et sain

- Estimer les charges énergétiques pour les futurs habitants
- Assurer un suivi de l'impact sanitaire des matériaux et de la qualité de l'air intérieur

→ Réaliser une mesure de qualité de l'air intérieur à la fin du chantier, avant la livraison

→ Remettre les clés aux occupants plus de 3 semaines après les derniers travaux de finitions

→ Communiquer sur les produits et les matériaux utilisés, pour ceux en contact avec l'air intérieur

- Mettre en place des dispositifs d'accompagnement et de suivi

INDICATEURS

Logement pour tous

- Réalisation d'une étude de peuplement
- Prix d'achat du foncier
- % de surfaces de l'îlot et du bâtiment accessibles aux PMR
- Dissociation prix du logement et prix du stationnement

Qualité et confort des logements

- Adéquation des profils des ménages avec les objectifs définis

- Éléments assurant l'intimité et l'individualisation de chaque logement au sein du projet
- Logements modulables et évolutifs
- Recherche d'une labélisation

Cadre de vie sûr et sain

- Présence d'un projet d'agriculture urbaine
- Espaces à vocation de cultures à l'attention des habitants
- Méthode et moyens utilisés pour la qualité de l'air intérieur
- Méthodes et moyens utilisés pour réduire les nuisances sonores avec l'extérieur et l'intérieur du bâtiment

Nom	Localisation	Référence significatives	Contact
Écologie Urbaine & Citoyenne	Montreuil (93100)	INNOVATIONS DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS LES COEURS DE VILLE La Banque des territoires accompagne les coeurs de ville dans leur mutation. Pour aller plus loin dans la transition écologique, des missions d’appui stratégique ont été définies notamment sur les sujets de la biodiversité, de l’agriculture urbaine et de l’économie circulaire	
		BIODIVERSITÉ & BÂTI À BORDEAUX Animation de rencontres sur la biodiversité dans le bâti à Bordeaux Métropole	
CODRA	Bagneux (92220) Saint-Gilles-Les-Bains (97434)	Structuration de la politique local de l’habitat à Pornic Agglo Pays de Retz (accompagnement de la Communauté d’agglomération dans l’élaboration du PLH, la définition de ‘intérêt communautaire, l’installation de la Conférence Intercommunale du Logement, l’élaboration de la Convention Intercommunale d’attributions et la préfiguration du Plan partenarial de Gestion de la Demande)	
		Définition d ‘une stratégie habitat à l’échelle de l’EPCI élargi sur le pays de Montbéliard agglomération (engager une réflexion sur les stratégies de diversification ☐ établir une vision partagée de la situation de l’habitat sur un territoire détendu, définir une feuille de route qui servira de référence aux différents exercices conduits par l’agglomération : l’élaboration d’un nouveau PLH et l’écriture de la convention NPNRU) Les quartiers durables en Basse-Normandie (un état des lieux et une identification des quartiers durables émergents en Basse-Normandie, sur la base d’un travail de terrain et de rencontres d’acteurs , – la rédaction d’un guide pratique pour la réalisation de quartiers durables en région , – la mise en place d’un outil informatique de suivi et de veille des quartiers durables en Basse-Normandie, en cohérence avec les outils actuellement mis en œuvre au niveau national)	
URBANOVA	Paris	URBANOVA et NFE accompagnent la Métropole de Lyon dans sa transition écologique en élaborant avec elle sa stratégie de sobriété énergétique	
	Lyon		
Attitudes urbaines	Paris	Etude urbaine pour l’établissement d’une stratégie « Centralité cœur d’agglo » à l’horizon 2030 à Evry (91)	
EODD	Paris		
	Lyon		
	Marseille		
	Montpellier		
	Rochefort		
	Metz		
	Toulouse		
TransFaire	Arcueil 94110	Schémas directeurs développement, paysage et biodiversité, vision 2030 (Aéroports d’Orly, 94 et du Bourget, 93)	
		AMO développement durable du Campus scientifique de Saclay (Palaiseau, Saclay et Orsay, 91)	
Neoclide	Nanterre 92000	AMO DD Paul Meurice / Porte des Lilas (Paris, 75) Animation de 2 ateliers du Lab'2051 : massification de la construction Bois et déploiement des approches BIM/CIM - Ministère de la Transition Ecologique, 2020-2021	
		Animation du renouvellement de la démarche EcoCité pour le compte de la DHUP - Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. 2017-2021 AMO DD – Paris La Défense D10	
Vizea	malakoff 92240	LEVALLOIS-PERRET (92) - AMO Développement Durable pour la labellisation EcoQuartier Eiffel à Levallois-Perret	01 57 19 50 06
Une autre ville	Paris	Nouveaux usages sur l’Île de Nantes De l’aménageur urbain au facilitateur de quartier (Assistance à maîtrise d’ouvrage dans l’élaboration de la stratégie urbaine visant à intégrer la question des usages dans les futures opérations immobilières sur l’Île de Nantes)	
		Quartiers E+C- 22 projets pour expérimenter l’aménagement bas carbone (‘AMO pour l’accompagnement de l’expérimentation Quartiers E+C- auprès de l’ADEME)	
Even conseil	Bordeaux	COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX AMO Projet Ecoparc (33)	05.35.54.48.08 atlantique@even-conseil.com
		VITRY-SUR-SEINE Préconisations en matière de développement de la biodiversité dans le bâtiment (94)	
Tribu Énergie	Rennes	Aménagement Val de Durance Orientations stratégiques de l'aménagement territorial du Val de Durance Mission : Conseil DD, énergie et environnement dans l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine	02 85 52 16 72
	Paris		01 43 15 00 06
	Villeurbanne		04 78 52 68 66

Contacté en Décembre

Contacté

**Acte de construire et d'aménager :
Démarche qualité pour le territoire
de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

***Assistance à maîtrise d'ouvrage
pour l'élaboration d'une « charte opérateurs »
(méthode, appui, suivi-évaluation)***

CCTP

2 Mars 2021

Table des matières

A. Présentation synthétique du territoire de la Communauté d'agglomération de la Rochelle et de ses enjeux	3
B. Contexte et objectifs de la mission	4
C. Acteurs et organisation de la gouvernance.....	11
D. Missions détaillées attendues	14
E. Thématiques prioritaires	16
F. Nature des prestations et des rendus	19
G. Compétences attendues	21
H. Calendrier prévisionnel	21

A. Présentation synthétique du territoire de la Communauté d'agglomération de la Rochelle et de ses enjeux

Le territoire de la Communauté d'agglomération (CdA) est composé de 28 communes, qui totalisent 170 000 habitants environ. Il présente une façade littorale de 64 km, moins d'1/3 de zones urbanisées, près de 60% de terres agricoles et 10% vouées aux marais.

Les enjeux du territoire sont notamment les suivants :

- un territoire tendu, attractif pour l'habitat ;
- des prix de logements excluant une frange de la population, en particulier les jeunes ménages avec enfants, se logeant en 3ème couronne voire en dehors du territoire de l'agglomération, dans des secteurs compatibles avec leurs budgets ; un conventionnement soutenu avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine pour agir sur la pression foncière ;
- une population vieillissante, tout particulièrement sur l'unité urbaine centrale principalement;
- un Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire qui annonce une production de 1 936 logements annuels afin de retrouver une croissance démographique dans l'unité urbaine centrale permettant de regagner des habitants et de limiter l'étalement urbain ;
- une volonté affirmée, à travers le PLUi de favoriser le recyclage urbain et de limiter les projets en extension urbaine, en réponse aux objectifs d'accueil de population du territoire;
- un paysage urbain par endroit en voie de banalisation et de perte d'identité ;
- Une volonté de protéger le patrimoine arboré et naturel des communes tout en développant la trame verte et bleue et en privilégiant la désimperméabilisation des sols ;
- un territoire d'innovation portant l'ambition, dans cadre du programme d'investissements d'avenir, de devenir le "Premier territoire littoral zéro carbone" (démarche « La Rochelle territoire zéro carbone horizon 2040 » / LRTZC) ;
de nombreux projets d'aménagement développés sur le territoire tout mode confondu (portage public, opération négociée avec des opérateurs,...) offrant une capacité à faire, à donner à voir et à essayer en termes de production de logements, d'innovations énergétiques, sociétales et écologiques.

B. Contexte et objectifs de la mission

1- Éléments de contexte :

Bénéficiant d'aménités participant à la qualité de vie (littoral, taille humaine, niveau de services et d'emplois, place des mobilités douces, espaces de respiration...), le territoire de l'agglomération rochelaise est confronté à une forte pression et dynamique immobilières (cf en annexe l'analyse des autorisations d'urbanisme sur la période 2014-2019). Historiquement porté par des opérateurs locaux, le développement du territoire s'ouvre à de nouveaux opérateurs et à de nouvelles expertises.

A travers la recherche d'un développement harmonieux et révélant les qualités propres à chaque commune (esprit village, tissu de faubourgs, résidentiel arboré, pavillonnaire,...), le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi (approuvé le 19/12/2019) vise à préserver ses qualités tout en permettant l'évolution et le développement de l'agglomération à travers des principes volontaristes :

- Privilégier le développement des projets en intensification des tissus déjà constitués ;
- Accompagner le renouvellement urbain de quartiers et d'espaces en friches ou délaissés dans une logique d'amélioration des espaces communs en mobilisant une plus grande mixité fonctionnelle et une densification maîtrisée de l'habitat ;
- Permettre, en complément, l'urbanisation de secteurs limités en extension d'urbanisation nécessairement exemplaires et vertueux (inscription urbaine, paysagère et présence de la nature, optimisation des fonciers, diversification des modes d'habiter, gestion des lisières urbaines, limitation de l'artificialisation....)

Le développement du territoire doit se traduire ainsi par différentes natures de projets, souvent portés par des acteurs différents : de la division parcellaire accueillant une nouvelle habitation individuelle au collectif en renouvellement urbain le long d'un boulevard d'entrée, en passant par l'opération d'aménagement plus ou moins diversifiée, en recyclage urbain et de plus en plus rarement en extension des bourgs et villes.

Ces objectifs sont aujourd'hui pour partie cadrés à travers le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation spatiales et thématiques. Au-delà de ce cadrage réglementaire, premier socle, la traduction des ambitions territoriales à l'échelle des projets (LRTZC, qualité urbaine et architecturale, place de la nature, EBC, mobilités alternatives à la voiture, mixité fonctionnelle...) s'entend dans la **mise en mouvement des acteurs de la fabrique de la ville et leur mobilisation sur la concrétisation de ces enjeux à l'échelle de chaque projet**. L'approche proposée ici vise ainsi à **mettre en place les conditions d'une animation pérenne de ces acteurs dans une logique de culture commune, d'émulation et d'amélioration continue**.

En résumé, le projet peut se décliner ainsi :

a/ Des défis à relever :

- Répondre à l'urgence climatique et environnementale en plaçant la santé, la qualité environnementale et la protection du patrimoine naturel et arboré existant au cœur des projets,
- Proposer de nouveaux modèles de développement cherchant à limiter l'étalement urbain, à

- privilégier les projets en intensification urbaine et favorisant la mixité des fonctions,
- Placer l'habitant actuel et futur au cœur de la démarche : acceptabilité des projets, vers une co-construction du projet, traitement de la qualité d'usage et du vivre ensemble à toutes les étapes et échelles du projet (ville / quartier / espaces communs / bâtiment / logement),
- Faire une ville adaptée à tous les âges, une ville inclusive, produite à l'échelle du piéton,
- Accompagner les évolutions des modes d'habiter, de se déplacer, de travailler, de consommer, de s'alimenter, d'interagir, de vivre les espaces et la ville... favoriser la mixité des fonctions, l'évolutivité des destinations (tertiaire, artisanat, habitat, loisirs) dans un même projet.
- Offrir des logements de qualité pour tous : attractifs, innovants, abordables et durables, voire modulables.
- Réfléchir systématiquement à la conservation de l'existant, pour l'impact carbone du projet.

b/ Une agglomération porteuse d'une ambition forte en lien étroit avec les communes :

- A travers son projet de territoire orienté sur 3 axes : « créativité », « solidarité », « sobriété et durabilité »
- A travers ses documents cadres :
 - Programme local de l'habitat (évaluation à mi-parcours en cours),
 - Plan local d'urbanisme intercommunal dont son volet déplacement (approuvé en décembre 2019),
 - Plan climat-air-énergie territorial (révision en cours).
- A travers les démarches engagées : La Rochelle Territoire Zéro Carbone (cf présentation de la démarche en annexe), Agenda 21, Citergie....

Plus particulièrement, le PLUi, approuvé récemment, a permis de poser les bases d'une vision et de sa déclinaison règlementaire à l'échelle des 28 communes. Structuré autour de thématiques fondatrices définissant les équilibres du développement territorial (mobilités, environnement-nature, armature urbaine territoriale et accès aux emplois, services, commerces, capacité d'intensification dans le respect de la diversité des cadres de vie,...), sa mise en application, ses modalités d'évaluation et ses évolutions à venir, à l'aune des ambitions bas carbone, sont autant d'occasion de revisiter les modes de faire et de production immobilière.

Pour le Programme Local de l'Habitat 2016-2021, un scénario ambitieux, (supérieur à celui du SCOT basé sur le PLH de 2011), de production de logements a été retenu, permettant de dépasser le « point mort » de 2016 et donc de renouveler la population et réguler les disparités territoriales en matière d'évolution démographique. L'objectif déterminé de 1936 logements/an demande un effort important de production de logements aux communes de l'unité urbaine centrale (1255 logements/an), principalement en intensification et plus particulièrement à la ville de la Rochelle (objectif de 700 logements/an).

Cette production de logements repose principalement sur le levier de la production neuve, privée et sociale. L'enjeu est également de produire du logement à prix accessible à plus de ménages. Le PLH a ouvert un nouveau segment de logements, le logement à prix abordable, par un dispositif incitatif auprès des promoteurs et constructeurs.

La mobilisation du parc privé existant constitue également un levier de la réponse aux besoins en logement des ménages et présente un enjeu d'attractivité du parc. Cette ambition s'inscrit de plus

dans une orientation transversale du PLH : à savoir une politique durable de l'habitat sur le territoire intercommunal.

La présent mission répond à la fiche action n°2 du PLH : **assurer le développement d'une offre "standard" de qualité** (notamment des logements individuels, terrains à bâtir et immeubles moyenne gamme dans la zone urbaine centrale et les pôles d'appui) :

- Elaborer une définition partenariale partagée des critères de qualité à viser dans les opérations de logements ;
- Dans un premier temps, élaborer un cahier des charges en interne à la CDA pour s'accorder sur une définition partagée des critères de qualité à viser pour les futures opérations (qualité architecturale, performance environnementale, insertion urbaine et traitement des espaces publics...) ;
- Dans un deuxième temps, partager le cahier des charges/construire une boîte à outils avec l'ensemble des acteurs.
- Renforcer l'accompagnement par les services de la CDA des communes, des opérateurs et des aménageurs pour la mise en œuvre des objectifs et principes définis dans la charte.

Le PLH fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours dont les travaux sont en cours. Un des enjeux porte ainsi sur l'impact des ambitions portées à travers la charte sur les outils développés dans le PLH et susceptibles d'évoluer en parallèle.

c/ Un nécessaire changement, « faire du projet autrement » :

- Une mise en mouvement des acteurs de la fabrique de la ville : connecter les sphères publics et privés au service du projet dans une logique de co-élaboration
- Un rapprochement des acteurs pour une traduction opérationnelle des ambitions, le plus en amont possible de l'élaboration des projets
- Une mise en synergie des parties prenantes : promoteurs, concepteurs, décideurs, experts, habitants... La conduite d'un projet nécessite une aptitude à mobiliser et parler à des acteurs de natures différentes : institutionnels, opérateurs privés et publics, personnes à la multiplicité des rôles qu'ils sont amenés à tenir et aux intérêts qui peuvent être contradictoires (citoyens, investisseurs privés, habitants, riverains, propriétaires fonciers, etc.), acteurs associatifs, communautés pédagogiques, etc.
- Une émulation au bénéfice de la qualité du projet, du bien vivre dans son logement, son quartier, sa ville : du vivre ensemble

d/ Un nouveau cadre de construction des projets :

- Une approche partenariale et partagée permettant de développer une culture urbaine, architecturale et environnementale commune ;
- Un catalyseur : émulation autour des projets (expérimentation et innovation) et partage d'expériences à l'échelle du territoire, agrégateur et diffuseur des bonnes pratiques (amélioration continue) ;
- La mise en place de process partagés de conduite de projets aux étapes clés à travers la consolidation du rôle de la « commissions projet » ; un suivi des projets permettant de décliner l'ambition de l'aménagement jusqu'aux projets de construction et in fine l'habitant à travers la définition précise des ambitions (performances énergétiques et bas carbone, place de la nature, place des modes doux, qualité et cohérence architecturale) le plus en amont possible (à travers l'élaboration de cahiers de prescriptions et/ou de fiches de lots contextualisés) et par un process partenarial partagé avec l'aménageur allant du choix de

l'équipe de maîtrise d'œuvre de construction à la délivrance du permis (voire à l'évaluation et au contrôle après livraison).

e/ Des projets démonstrateurs, portée par la CdA :

Afin d'accompagner et de donner à voir, les projets portés par la CdA au titre de sa compétence sur les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire jouent un rôle essentiel et fondateur de démonstrateurs.

Aussi, les projets engagés récemment, sous forme de concessions d'aménagement, comme l'écoquartier de Bongraine à Aytré ou le quartier « responsable » de Champ Pinson à Nieul sur Mer serviront de manière privilégiée mais non exclusive de mise en réseau des acteurs sur la question du développement durable, de lieu d'expérimentation et de test de la démarche (alimentation et vérification des indicateurs proposés,...) .

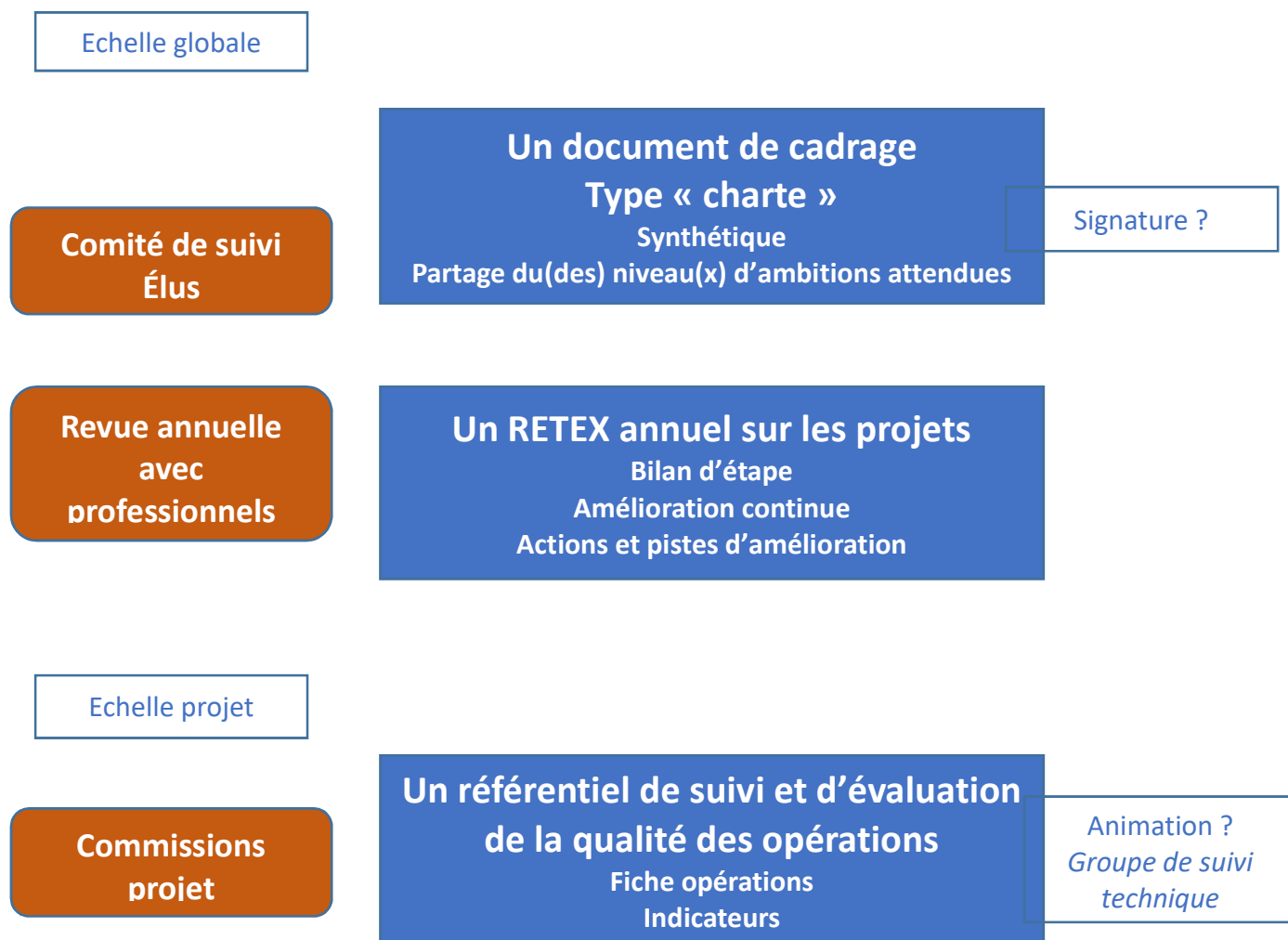
2- Objectifs recherchés

a/ Un outil positionné à l'échelle globale, donnant à voir les ambitions :

Pour définir ce cadre de négociation sur les opérations d'aménagement et de construction, la CdA de La Rochelle vise la constitution d'un « référentiel » qualité. Ce référentiel se décline à 2 niveaux (architecture pressentie) :

A l'échelle globale, la mise en place du réseau d'acteurs avec en document fondateur la « charte » et la définition des modalités d'animation, d'évaluation et de suivi.

A l'échelle de chaque projet (des démarches étant déjà en cours pour certains), la définition de modalités et d'outils plus spécifiques de suivi des projets s'appuyant sur les démarches en cours.



b/ Un outil de dialogue, de suivi et d'évaluation ancrée dans le local :

L'ambition de développement durable des projets doit être intégrée à chaque étape du projet : dans la conception et la réalisation de la phase travaux, ainsi qu'à long terme, dans la phase de livraison, de gestion et de « vie » du quartier (on retient couramment 3 années après la livraison).

Le territoire rochelais est fortement investi dans la transition écologique (à travers la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » en particulier) et les projets développés sont considérés comme une opportunité pour accompagner le changement des modes de production. A ce titre, chaque projet doit se nourrir des expériences déjà engagées, s'ancrer sur les filières locales en cours de structuration et contribuer localement à la prise en compte des enjeux de transition environnementale dans le champ de la promotion privée et publique, des acteurs du BTP et des modes d'association des citoyens aux pratiques éco-responsables.

De nombreux labels et certifications existent pour mesurer la performance écologique (et/ou performance thermique, bas-carbone, énergétique, etc.). L'enjeu n'est pas de cumuler l'ensemble de ces certifications pour démontrer la valeur environnementale du projet. Ils ne sont ainsi pas considérés comme une fin en soi mais comme l'opportunité d'intégrer la démarche environnementale dans une réflexion globale des métiers de l'aménagement et de la production pour une ville durable. S'il n'est

pas crédible ni pertinent de multiplier les labels, au risque de perdre la vision globale, il apparaît toutefois indispensable de disposer d'outils de suivi et d'évaluation des projets basés sur des indicateurs partagés.

Cette démarche d'évaluation continue est par ailleurs utile pour crédibiliser la démarche auprès des acteurs de la construction et du grand public. L'évaluation est considérée comme un **outil de dialogue entre les différentes parties prenantes et de capitalisation des bonnes pratiques**. Le ou les outils qui seront mis en place visent en particulier ce point sur la bases d'objectifs, d'indicateurs et de niveaux d'ambitions définis par la CdA.

Enfin, elle passe par des outils de management de projet dont le suivi d'indicateurs, qui obligent à rentrer dans une démarche constante de reporting et d'évaluation afin de répondre à l'obligation de résultat formulée sur les projets. L'évaluation passe ainsi par un outil de contrôle, dont tout l'enjeu repose sur la capacité de la CdA à le mettre en place.

Au-delà de la simple labellisation « éco-quartier » (ou autre) du projet, en jouant le rôle de laboratoire en termes de renouvellement des modes de production de la ville, les opérations d'aménagement et de construction (et tout particulièrement celles d'intérêt communautaire) doivent accompagner l'évolution des pratiques et l'enrichissement mutuel des projets et des acteurs.

Ceci suppose de créer les conditions d'une réelle valorisation des retours d'expérience (actions de communication, séminaires d'échanges visant différents publics : professionnels, élus, habitants...) et d'une évaluation de l'action publique, pour mesurer l'efficacité des outils mis en place et appréhender ses évolutions souhaitables, au nom du principe d'amélioration continue.

c/ Un outil co-construit et animé, reflet de l'ambition LRTZC

A l'instar des démarches proposées sur d'autres territoires, la CdA vise à renforcer la qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets d'aménagement et de construction.

Cet objectif est porté à différents niveaux :

- **Par les documents cadre de portée règlementaire** : en premier lieu le PLUiD qui permet de positionner un premier niveau socle règlementaire complété par des OAP thématiques (mobilité, TVB, construction nouvelle, mixité fonctionnelle, patrimoine)les thèmes) qui permettent, par le registre de la compatibilité avec les projets, d'intégrer un certain nombre de préconisations complémentaires. Le PLH développe également des prescriptions fortes avec en particulier le document cadre sur le logement abordable.
- **Par des cahiers de prescriptions ou de préconisations techniques**, développés par les services thématiques : sur la gestion des eaux usées, sur la gestion des eaux pluviales, sur la gestion du patrimoine arboré et de la nature en ville, la gestion des déchets, ...

La mission proposée ici s'inscrit ainsi dans le **champ de l'animation des acteurs** et doit venir compléter l'existant. L'objectif est de clarifier les attendus et les modalités de travail avec les différents acteurs et de positionner l'ambition à atteindre.

Pour ce faire, **différents outils et process doivent être concrétisés** constituant le référentiel global : une charte (dont le nom reste à déterminer) **co-construite et partagée** par les acteurs de l'aménagement (aménageurs, promoteurs, concepteurs, bureaux d'études, services des communes et

de l'agglomération...), un des outils de suivi et d'évaluation permettant l'accompagnement de projets immobiliers et de quartiers durables.

Il s'agit de **réinterroger les cadres opérationnels**, créer de nouvelles synergies, initier des expérimentations, renforcer la montée en compétence en terme de bas carbone, de santé environnement, de nature, d'énergie, de confort, ... L'« innovation » doit s'entendre au sens large et peut se placer au niveau du process, de la mise en œuvre technique, des acteurs associés... Elle n'est pas une fin en soi et doit être nécessairement pensée au service de **retour d'expérience**.

La constitution d'un tel référentiel implique la mise en place d'une démarche d'animation sur les plans techniques et politiques. Dans l'objectif d'une amélioration continue de la conduite des projets et de la qualité des projets eux-mêmes, elle permettra d'évaluer la mise en œuvre de cette politique, grâce à la mise en place d'outils adaptés. Au-delà de la clarification des ambitions, **la définition des modalités de suivi et d'animation, réalistes et adaptées au contexte, seront la première clé de réussite de la démarche.**

La seconde réside dans la capacité à échanger et co-construire la démarche avec les acteurs.

Enfin, l'inscription de certains projets dans des démarches existantes ou émergentes (écoquartier, démarche BDNA,...) constitue un point de cohérence à intégrer à la réflexion.

C. Acteurs et organisation de la gouvernance

L'identification des acteurs et leur mobilisation en termes de niveaux d'implication et d'attendus devront être clairement positionnés et définis dans la proposition de prestation. 4 grandes sphères d'acteurs sont identifiées en première approche : les élus communautaires et communaux, les acteurs de la construction et de l'aménagement (opérateurs et concepteurs), les techniciens de l'agglomération et des communes et enfin les partenaires. Le grand public constitue à ce stade une cible secondaire, il conviendra toutefois d'anticiper les modalités de diffusion et d'association des citoyens dans la définition des conditions d'animation de la charte et plus largement de la démarche mise en place.

1- La place centrale des élus

L'implication des élus est décisive pour assurer le portage et conforter les modalités de mise en œuvre de la démarche dans le temps.

Deux niveaux de mobilisation seront à considérer dans la réponse apportée ;

- La mise en place d'un **comité stratégique**

La CdA propose la mise en place d'un comité stratégique dédié réunissant l'ensemble des élus intéressés, par leurs délégations, à la fabrication de ces projets et au portage de l'ambition LRTZC du territoire. Sa composition sera définie en amont de l'engagement de la mission.

Il aura pour rôle de rendre les arbitrages nécessaires à la conduite du projet, de valider les modalités de gouvernance en particulier vis-à-vis des élus du territoire et les niveaux d'objectifs retenus à l'issue du processus de co-construction avec les acteurs. Il pourra, si nécessaire, se voir élargir à d'autres compétences liées à des politiques sectorielles de l'agglomération.

Au-delà, ce comité stratégique aura vocation à poursuivre ses travaux dans le temps dans une logique d'amélioration continue et selon des modalités et une récurrence à définir dans le cadre de la mission.

- La **mobilisation de l'ensemble des élus du territoire** autour du projet

D'autres instances pourront être identifiées pour permettre une mobilisation plus large des élus communautaires et communaux. En fonction des étapes, des arbitrages politico-techniques et de la méthodologie développée, il pourra s'agir de mobiliser des instances plus ou moins formalisées : conférences des Maires, commissions statutaires (notamment la commission aménagement de l'espace), séminaires d'élus ou encore « café urba » (mode d'échange et de partage sur les enjeux de ville durable et de la conduite de projets souvent par retour d'expériences d'autres territoires), etc. Ces modes ne seront pas nécessairement tous mobilisés dans le cadre de la mission. L'objectif est de permettre la mobilisation des élus autour de la démarche, leur appropriation et in fine leur adhésion. Le prestataire développera dans son offre les modalités d'association envisagée pour l'élaboration de la charte et l'intégrera à son offre.

2- Une construction partagée, dans le temps, avec les acteurs de la fabrique de la ville

La seconde cible visée par la démarche engagée consiste à mobiliser les acteurs de la fabrique de la ville : promoteurs, aménageurs, bailleurs, fédérations mais également les concepteurs (architecte, urbaniste, paysagiste, BE environnement, énergie,...).

La capacité à les mobiliser et les associer pleinement à la réflexion constitue la philosophie même et la clé de réussite de la démarche : construire un cadre de réflexion et de conception partagé sur chaque projet dans une logique d'amélioration continue (méthode, montée en puissance, retours d'expériences...) inscrit dans une vision globale.

L'offre détaillera les modalités proposées d'association de ces acteurs. Une première identification sera réalisée par la CdA et transmise au prestataire retenu.

3- Une appropriation indispensable de la démarche par la sphère technique communale et intercommunale

Les techniciens de l'agglomération et des communes constituent à la fois un des principaux relais de la démarche auprès des élus et une source d'expertises techniques sur l'ensemble des sujets abordés (gestion de l'eau, démocratie participative, programmation logements, place de la nature et de la biodiversité...). ou encore en tant que conseil auprès des élus et négociateur sur les projets.

Un groupe du suivi technique est ainsi mis en place. Il regroupe des membres de chaque direction du pôle développement urbain et de la mission d'appui aux communes, de l'animation de la démarche LRTZC , de la direction transition énergétique et résilience écologique et de la direction nature et paysage de la ville de La Rochelle.

A ce stade, la question de la représentation des communes au sein de ce groupe est ouverte et nécessitera d'être stabilisé.

Direction de projet : Emmanuelle QUINIOU, direction du pôle

Groupe de suivi technique

Anne-Laure BARON (*directrice du projet et adjointe au SFPU*) + Mathieu LEBAS (*stagiaire*)

Christine SIMON, direction Stratégie Foncière et Projets Urbains (SFPU)

Cécile BELY, direction Urbanisme Règlementaire (SUR)

Alain GOUX, chargé de mission auprès des communes

Bernard HABBOUCHE et/ou Florence NASSIET, direction des Etudes Urbaines (EtUrba)

Stéphanie ROLLAND et/ou Sylvie MORETTI, direction habitat et politique de la ville (HPV)

Joffrey PERRUSSEL, chargé de mission LRTZC

Jérôme LE GOVIC, direction Transition Energétique et Résilience Ecologique (TERE)

Hélène ROUQUETTE, direction Nature et Paysage, Ville de La Rochelle

Un élargissement à des représentants des communes (hors La Rochelle) est également envisagé.

Au-delà de ce groupe de suivi, la mobilisation des acteurs techniques aura deux vocations : le retour d'expérience et la mobilisation des expertises. Des temps dédiés d'association de cette sphère technique (conjointement ou non au politique) seront également positionnés dans la méthodologie développée.

4- Les partenaires, entre ressources et complémentarités

Les partenaires présents sur le territoire pourront également être mobilisés pour leurs ressources internes. En particulier les principaux partenaires suivant (liste non exhaustive) apparaissent :

- **Les services de l'Etat** (DDTM, DREAL, CEREMA,...) notamment à travers la démarche écoquartier portée sur certaines opérations du territoire et les missions d'architecte et de paysagiste conseil de l'Etat.
- **ODEYS, cluster construction et aménagement durables de Nouvelle Aquitaine**, porteur en particulier de la démarche BDNA (bâtiment durable nouvelle Aquitaine) qui entre dans sa phase de mise en place au 1^{er} semestre 2021. Pour en savoir plus : <http://www.odeys.fr/> et <https://demarchebdna.fr/>
- **Les fédérations de professionnels** : ordre des architectes, fédération de promoteurs, fédération d'aménageurs, ...
- **Les aménageurs et leurs équipes de MOE**, concessionnaire des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire : Aquitanis pour Bongraine, Clairsienne pour Champ Pinson, CMAF pour L'Houmeau,...
- **L'association Atlantech portant du projet de parc bas carbone de Lagord**
- **Le CAUE**
- ...

Ces acteurs pourront être rencontrés dans le cadre d'entretiens spécifiques et mobilisés afin de bien identifier et comprendre les articulations entre les démarches et s'alimenter des expérimentations et des modalités de conduite de projets développées.

D. Missions détaillées attendues

La CdA souhaite confier à un prestataire une mission pour assurer l'animation de la démarche, la rédaction du contenu de la future « charte » (le nom restant à stabiliser) et un suivi / retour d'expérience sur la 1^e année de mise en œuvre. Le candidat s'attachera, dans sa proposition méthodologique, à définir les conditions de réussite de la démarche et les modalités et moyens à mettre en place à chaque étape.

La mission proposée se décline en 2 grandes étapes :

1- Appropriation de la démarche et co-construction de la « charte » avec les acteurs

Sur l'année 2021, les objectifs identifiés sont les suivants :

- Présentation aux élus des ambitions proposées et de la démarche, mise en place de la gouvernance,
- Acculturation sur les enjeux de qualité urbaine et d'impact de l'ambition LRTZC sur les projets (cf thématiques cibles ci-après),
- Rencontre des professionnels sous forme d'entretiens, de forum, d'ateliers de co-construction,... en prenant en compte le contexte sanitaire,
- Déclinaison des outils formalisés : process de suivi des projets, charte qualité, grille d'analyse, référentiel technique et fiche de capitalisation des projets.

Les productions attendues devront ainsi répondre aux enjeux suivants :

- **Déclinaison de l'ambition LRTZC sur les projets d'aménagement et de construction**
- **Clarification des attendus, des modes de faire, de la portée du document et son articulation avec les autres documents : lisibilité, prise en main, modalités d'adhésion et de mise en œuvre de la charte, amélioration continue du PLUID par itération,**

Ce document a pour objectif de fédérer les acteurs de la construction, les élus, les techniciens autour d'un socle commun de préconisations, claires et précises (indicateurs, niveaux à atteindre,...) sans entrer dans des considérations trop techniques. Il ne vise pas l'exhaustivité des sujets.

- **Stabilisation du positionnement de la charte vis-à-vis des autres démarches, référentiels, certifications existantes**

Le prestataire précisera les articulations et les complémentarités de la charte avec les autres démarches ou outils de type « référentiel » existants dans un souci de clarté et de lisibilité de la démarche.

- **Co-construction de la démarche et du document avec l'ensemble des acteurs (élus, services, promoteurs, aménageurs, partenaires, prestataires d'études, concepteurs,...)**

Le principe de co-construction est au cœur de la démarche proposée s'agissant de positionner le niveau d'engagement sur des points non réglementaires (aujourd'hui). Ce volet est primordial afin de ne pas donner l'impression d'une politique descendante émanant de la collectivité. Le but est aussi d'assurer la pérennité de la démarche par l'identification des modalités de son animation au regard des moyens internes et externes disponibles (suivi, alimentation, évaluation, retour d'expérience,...)

- **Une méthode, des outils, des indicateurs**

La réflexion sur le process de suivi et d'analyse des projets est directement lié à l'écriture de la charte. Le prestataire prendra connaissance des réflexions en cours portées par la collectivité en particulier sur la mise en place de la « commission projet ». L'appropriation de cet outil par les services est essentielle. Le document devra également définir les indicateurs permettant le suivi des projets. La définition de ceux-ci facilitera la lecture des projets et permettra de les comparer entre eux.

- **Communication auprès des habitants // Déploiement de la charte et modalités d'association**

A priori, l'implication des habitants dans cette première phase de la démarche n'est pas envisagée. Toutefois, il est attendu des propositions sur la manière de communiquer autour de ce document mais aussi de les impliquer dans son évaluation et sa mise à jour (panel ?, ateliers ?, comité citoyen ?, questionnaires ?...). Le prestataire sera force de proposition sur ces aspects pour stabiliser les actions à mettre en place.

2- Accompagnement à la mise en œuvre, suivi, bilan et perspectives

A partir de la validation de la charte, le prestataire poursuivra son accompagnement par une mission de conseil, de suivi et d'ajustements sur la première année de mise en place de la démarche.

Il assurera le bilan aussi bien sur les volets organisationnels qu'en termes de contenu (ajustement des indicateurs, des niveaux de performance, formalisation du retour d'expérience...). Il sera également amené à identifier et porter un regard sur les outils mis en place.

Des temps de présentation pour permettre d'élargir les publics et assurer la diffusion de la démarche seront aussi proposée (techniciens des communes, partenaires, élus,...).

E. Thématiques prioritaires

7 thématiques prioritaires sont identifiées :

1- Place des usages et des habitants

L'humain, à tous les âges de sa vie (enfant, personnes âgées, handicap, genre) doit être au cœur du projet dès sa conception dans une optique de favoriser le bien vivre ensemble et améliorer le cadre de vie. Il apparaît ainsi nécessaire et primordial de reconsidérer nos manières de faire le projet en se recentrant sur les habitants et les usagers. L'identification des besoins, des usages, la capacité d'écoute et de recherche de solutions partagées, l'appropriation de la démarche et du projet allant potentiellement jusqu'à la co-construction de tout ou partie du projet constituent des axes clés. La définition en amont des objectifs poursuivis et des modalités à mettre en œuvre doivent être pensées dans une optique d'optimisation et d'amélioration des projets.

La politique actuelle de l'agglomération s'inscrit déjà dans des démarches de concertation, de participation citoyenne. Cependant, si des démarches sont développées à l'échelle de chaque projet, l'ancrage et la mise en résonance des projets à l'échelle de l'agglomération est à conforter et les modalités concrètes à définir. Représentativité des intervenants au-delà des groupes de pression, des riverains,... mobilisation de publics généralement absents des débats (jeunes, futurs habitants, publics fragiles...), temporalité et inscription sur des temps de projets parfois longs, traduction dans les projets, soucis d'efficacité au regard des moyens disponibles et mobilisables, rôle des différentes parties prenantes dans la définition et l'organisation de la concertation... sont autant d'axes de réflexion à stabiliser.

2- Ville bas carbone / Qualité environnementale des constructions et des aménagements

Avec comme objectif LRTZC à l'horizon 2040 (cf élément en annexes), la CdA de La Rochelle se doit d'impulser un dynamique de qualité environnementale des constructions et des aménagements, également en liens avec les mesures mises en places à l'échelle nationale (RT2020 – RE2020 ...). Il est aujourd'hui primordial d'accompagner, de conseiller les opérateurs de la construction sur des démarches plus vertueuses en termes de réduction d'impact et de captage du carbone.

La réflexion porte à la fois sur des défis techniques, souvent à travers l'expérimentation et sa répliquabilité et sur des défis sociétaux par un accompagnement des usagers vers des pratiques plus vertueuses (mobilité, modes d'habitat, de consommation, de travail...).

3- Place de la nature, résilience des projets

La nature doit aujourd'hui être au cœur des projets d'aménagement et immobilier. Plus qu'un simple « verdissement » des projets, souvent utilisé à des fins purement paysagères et parfois même, comme procédé de « green-washing », elle doit s'installer et se penser aussi comme un facteur prépondérant de la préservation de la biodiversité et de nouvelles formes d'aborder la ville, plus résilientes et mieux inscrites dans leur contexte environnementale (trames vertes et bleues). En lien étroit avec la gestion des eaux de pluie et la biodiversité, elle permet aussi le maintien d'un sol sain et stable dans le temps. Elle instaure de nouvelles manières de concevoir le paysage en favorisant la place du « naturel » plutôt que le « paysager ». Intimement lié au bien-être des habitants et des personnes, elle s'impose comme un enjeu majeur de la conception urbaine et facteur de production et de maintien d'identité.

4- Modèles économiques et maîtrise des prix et des coûts : construction, foncier, prix de sortie...

La CdA de La Rochelle est un des EPCI dont les marchés fonciers et immobiliers sont les plus tendus de Nouvelle Aquitaine avec notamment, le prix de vente moyen du m² logement en collectif neuf, dans le libre, le plus élevé de la région (proche de 4000 € au m²). La maîtrise des prix et des coûts est donc un enjeu très fort du territoire.

En plus des objectifs de production du Logement Locatif Social, la CDA a mis en place, dans son PLH, une politique d'accès au logement abordable. Cette politique a pour objectif de permettre à tout un chacun de se loger dignement, de garantir une mixité sociale et générationnelle sur le territoire en proposant une offre continue de parcours résidentiel et d'éviter l'évasion de certains type de ménages (jeune couple avec enfants, jeunes adultes ...) vers les EPCI alentours. Elle tente donc de lutter contre l'emballlement des prix d'achats et favorise la diversité des ménages.

Favoriser des prix d'acquisition abordables passe par la maîtrise des prix d'achat du foncier et du coût de la construction. Les points de vigilance portent sur l'articulation entre :

- la maîtrise des prix et des coûts pour assurer la qualité des logements (notamment environnementale) ;
- des prix de sortie accessibles aux ménages ;
- tout en achetant les terrains à des prix maîtrisés et cohérents avec le marché.

Les règles du jeu à mettre en place avec les opérateurs se positionnent dans l'articulation entre vendeurs-propriétaires fonciers, acquéreurs et la Collectivité dans le triptyque : programme, projet, prix.

Afin d'atteindre les objectifs fixés dans le PLH, la CdA a mis en place différents dispositifs d'aides en faveur de l'accession de logements à prix abordable, une aide en faveur des primo accédants et une aide en faveur de la production neuve de logements locatifs sociaux, (documents joints en annexe) qu'il convient de réinterroger à l'aune de la démarche qualité de la présente mission.

Sur ces aspects, l'évaluation à mi-parcours du PLH est en cours. En particulier, se pose la question de l'impact des ambitions portées sur les coûts de construction. Le document de cadrage sur le logement abordable (joint en annexe) et les différents règlements d'intervention portant sur la production neuve de logements locatifs sociaux seront ainsi à analyser par le prestataire au regard de ces impacts tant pour le logement privé que le locatif social. Une réunion avec l'AMO en charge de l'évaluation du PLH est à intégrer à la prestation.

5- Mixité sociale et fonctionnelle, mode d'habiter et de vie

Alors que les tendances à la spécialisation dans le développement des villes ont longtemps prévalu, la mixité fonctionnelle et sociale est aujourd'hui perçue comme un impératif de réussite des projets pour répondre aux objectifs de réduction des inégalités territoriales et de développement durable (vivre ensemble, « ville du quart d'heure », accès aux services et aux commerces de proximité, vie du quartier, espaces communs qualifiés et appropriés...). On espère aujourd'hui réduire les temps de déplacement entre le domicile, le travail et les commerces, permettre à chacun de trouver à proximité de son logement les services dont il a besoin et favoriser la mixité sociale des quartiers résidentiels en développant leur attractivité.

Réfléchi en fonction du contexte et des besoins de chaque secteur dans lequel il inscrit, cette dimension est à intégrer à tout nouveau projet. En la couplant avec une réflexion fine sur les objectifs d'accueil de population, la démarche permet d'interroger la diversité des logements et des formes d'habitat afin de garantir, au sein d'un projet, la diversité sociale des habitants afin que tout un chacun puisse bien se loger et assurer un parcours résidentiel et in fine proposer un quartier vivant et ouvert : « la mixité, c'est quand chacun trouve sa place » (C. Devillers).

6- Insertion urbaine, architecturale et paysagère, articulation avec le patrimoine (bâti et paysager)

Cette thématique se rapporte aux besoins de cohésion urbaine et de cohabitation entre le neuf et l'ancien. L'objectif est de réfléchir sur les formes urbaines. Les projets doivent être pensés dans un souci de perméabilité entre le neuf et l'ancien. Il faut donc travailler sur l'architecture des bâtis, les hauteurs, les formes, les matériaux ...

Mais cette insertion et cette articulation ne doit pas se penser uniquement à l'échelle du bâtiment. L'articulation avec le patrimoine non-bâti et le paysage alentour est aussi essentiel : faire avec les trames existantes. Cela passe par exemple par la cohérence des espèces végétales (en installant le plus possible d'espèces endémiques, ...). Cette articulation passe aussi par la continuité des espaces viaires, notamment à l'usage des mobilités douces et aussi par un travail sur les lisères urbaines.

7- Phase chantier : suivi de la qualité architecturale, limitation des nuisances et propreté des chantiers

La mise en œuvre des projets passe aussi par un travail sur la phase chantier pour permettre de limiter les nuisances (visuels, sonores, poussières ...) parfois importantes d'autant plus pour les projets situés en recyclage urbain. Il y a aussi un travail à faire sur le phasage des différents chantiers puisque parfois, les habitants alentours sont entourés de chantier pour 10 – 15 ans. La propreté des chantiers est aussi primordiale. En plus d'amener des nuisances visuelles importantes, les chantiers pas forcément très « propres » peuvent amener des dégradations sur les sites et les éléments alentours. De plus, les matériaux de construction peuvent s'altérer, se dégrader et il y a donc aussi là un enjeu de limitation du gaspillage important. Urba provisoire en phase chantier ? preverdissement ?

Egalement, l'enjeu est aussi de réduire l'impact carbone des chantiers : origine des matériaux, recyclage et réutilisation, limitation des déblais-remblais, etc.

F. Nature des prestations et des rendus

Les prestations attendues sont de trois natures principales :

- un rôle d'organisation, de mobilisation des acteurs et d'animation de la co-construction, central dans la prestation demandée.
- un rôle de producteur d'éléments techniques, de rédacteur et de force de proposition sur la formulation des ambitions, la définition des indicateurs et des outils à mettre en place et l'écriture de la charte.
- un rôle de conseil dans la mise en place de la démarche, le partage des conditions de réussite et la définition des modalités d'animation dans le temps.

Phase 1 / Co-construction de la charte

Cette mission portera principalement sur la phase de co-construction avec les acteurs de la fabrique de la ville permettant d'alimenter la rédaction de la charte opérateurs en tant que document fondateur de la démarche. Elle fera l'objet d'un bon de commande forfaitaire comme définit au DPGF.

Ce volet comprend ainsi les éléments suivants :

- le cadrage stratégique et méthodologique au démarrage de la mission
- La mobilisation des élus et des techniciens autour du projet par des temps de présentation de la démarche, de recueil des attentes et d'entretien avec les expertises existantes (concertation, gestion de l'eau, nature et paysage, logements,...) sur la base du premier travail mené en 2018.
- La préparation, animation et rendu-compte des échanges qui auront lieu au cours des différentes séances de co-construction avec les différents acteurs identifiés. Sur ce volet et pour tenir compte de l'évolution du contexte sanitaire, **les modalités proposées seront adaptées pour permettre la tenue des ateliers impérativement avant l'été.**
- La préparation des supports, animation et rédaction des CR dans le cadre des ateliers, des séances de présentation aux élus « format plénière »
- La co-construction du contenu de la « Charte » :
 - o Proposition de rédactions / identification d'indicateurs
 - o Alimentation avec des retours d'expériences sur d'autres territoires
 - o Déclinaison des thématiques prioritaires identifiées ci-avant
 - o Production et correction de la charte au fil des séances de travail
 - o Rédaction de la charte finale et présentation en séances techniques et Comité stratégique (NB / la mise en forme graphique sera assurée par un prestataire dédié).
- La clarification et la formalisation du process :
 - o Intégration du process simplifié à la Charte
 - o Conseils sur la mise en place du process détaillé (conditions de réussite, outillage à développer, modalités d'appropriation par les services...).

Nature des productions attendues :

- Note de cadrage stratégique et méthodologique au démarrage de la mission (y compris échange téléphonique ou visio)
- Supports et comptes-rendus des réunions en format technique et politique et de co-construction
- Charte à ses différents stades de formalisation
- Note relative aux conditions de réussite et aux modalités d'animation, de suivi et d'évaluation dans le temps

Durée : 8 mois

Nature et nombre indicatif des réunions envisagées (à ajuster en fonction de l'offre méthodologique) :

5 réunions techniques (env. un/mois : groupe de suivi, rencontre AMO PLH,...)

3 comité stratégique (dont réunion de lancement)

1 séminaire élus et 1 conférence des Maires (ou format équivalent)

1 présentation aux services et techniciens des communes

5 à 10 entretiens « partenaires »

Entre 3 ou 5 ateliers thématiques avec les acteurs

1 « séance de signature / validation » avec les acteurs mobilisés

Phase 2/ Mise en œuvre, suivi, évaluation et ajustements

Cette mission sera enclenchée à l'issue de la phase 1 pour une durée d'environ 1 an. Elle aura pour objectif d'assurer le suivi du dispositif mis en place, son évaluation, son ajustement et sa mise en perspective pour les années suivantes. Elle sera gérée sous forme de bons de commande à partir du bordereau des prix unitaires et dans la limite du plafond budgétaire du marché.

Durée estimative : 1 an

- Sur la base des conditions de réussite et des modalités d'animation et de suivi définies dans la partie forfaitaire, conseil et accompagnement auprès des services et des élus.
- Animation de réunions d'appropriation de la charte auprès d'acteurs non ou peu mobilisés en phase élaboration
- Préparation de la communication grand public
- Formalisation de l'évaluation du dispositif post 1 an
- Approfondissements sur certaines thématiques
- Ajustements de la charte
- Identification des suites à donner
- Réunion en comité de suivi et stratégique et dans toutes instances définies à l'issue de la phase 1
- ...

G. Compétences attendues

Afin de mener à bien la mission, les compétences suivantes sont attendues :

- Compétences en urbanisme, architecture et paysage
- BE spécialisé en urbanisme durable et transition écologique
- Concertation, jeu d'acteurs, animation, sociologie
- Communication publique et territoriale

La disponibilité et la réactivité de l'équipe mobilisée sont galement indispensables.

H. Calendrier prévisionnel

Durée prévisionnelle :

- 6 à 8 mois pour la phase 1
- 12 à 18 mois pour la phase 2 (suivi et première évaluation)

Calendrier prévisionnel indicatif de la phase 1 (des adaptations pourront proposés en fonction de la méthodologie développée par le candidat) :

Début Mars : lancement de la consultation (MAPA)

Mi-Mai : Désignation du prestataire et démarrage de la mission / réunions de lancement

Mai-Juin : Présentation de la démarche aux élu, organisation des ateliers « acteurs » de co-construction de la charte et du process

Juillet : Trame provisoire de la Charte / relecture par les instances techniques et politiques

Septembre : Présentation du projet de Charte aux élus (format à définir)

Octobre : Validation du document (format à confirmer)

Documents annexes :

Analyse des autorisations d'urbanisme sur la période 2014-2019

Documents relatifs au PLH

Process détaillé (version de travail)

Projet de référentiel technique (grille d'analyse des projets dans un premier temps, les fiches thématiques détaillées seront transmises au prestataire retenu)

Exemple de fiche de lot et de process simplifié mis en place sur le projet Joffre-Rompsay

L'ambition de neutralité carbone du territoire à horizon 2040 : « La Rochelle Territoire Zéro Carbone »



La démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone horizon 2040 » portée par 130 partenaires, lauréate de l'appel à projet de l'état « Territoires d'innovations », donne un cap ambitieux et partagé entre les acteurs du territoire, celui de devenir non seulement le premier territoire littoral urbain à afficher un bilan « zéro carbone » à horizon 2040, mais aussi de faire de ce positionnement novateur, un véritable tremplin de développement urbain et humain.

Avec un écosystème de plus de 130 partenaires animé par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'Université de La Rochelle, la Ville de La Rochelle, le Port Atlantique La Rochelle et l'association Atlantech, le territoire va mettre en œuvre un plan d'actions concrètes et innovantes inscrites dans le Projet lauréat. Ce plan d'actions permettra par ailleurs d'engager ou d'accompagner le développement de nouvelles actions qui contribueront à diminuer les émissions de gaz à effets de serre ou accroître leurs absorptions.

En montrant qu'il est possible de « faire autrement », en mobilisant les citoyens sur des actions qui conjugueront sobriété énergétique, innovation et économies collaboratives, notre objectif commun est de diviser par deux l'empreinte carbone du territoire dès 2030 pour atteindre la neutralité carbone en 2040. Ce faisant, nous démontrerons également que cette politique de contribution carbone volontariste permettra de stimuler la croissance de nos activités et d'augmenter la qualité de vie de nos concitoyens, d'accroître la résilience de notre territoire.

Ainsi, au-delà des 130 partenaires initiaux, le projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » vise à mobiliser un maximum d'acteurs susceptibles de faire progresser les pratiques aussi privées que publiques.

Pour opérer la transition du territoire vers la neutralité carbone, le consortium rochelais propose un modèle de développement **systémique** qui permet d'agir de façon continue et coordonnée **sur 10 axes d'actions**.

5 axes « opérationnels » :

- Massification de la rénovation des bâtis publics et privés
- Mobilité
- Ecologie industrielle
- ENR et Autoconsommation collective
- Captation des GES par les zones humides

Et 3 axes « transversaux » :

- Participation Citoyenne
- Numérique
- Agrégateur Carbone Territorial

Des actions vont par ailleurs être engagées en matière de :

- Tourisme Durable
- Agriculture et alimentation

Notre démarche vise à agir sur les usages, les changements de comportements, le développement de méthodologies co-construites et partagées entre les acteurs, tout en intégrant des innovations technologiques. Les axes de travail seront mis en œuvre de façon coordonnée dès 2020, **sur 9 zones prioritaires de déploiement**. L'ambition est de co-développer ou répliquer ces travaux à l'ensemble de **notre territoire et des territoires d'alliances** : les 8 autres EPCI du Pôle Métropolitain formant un bassin de **500 000 habitants**, et notamment les CdA de Rochefort-Océan et du Niortais, le Parc Naturel Marin, le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, l'île de Ré, le Département de la Charente Maritime, le Syndicat Nouvelle Aquitaine Mobilités.



En savoir plus :

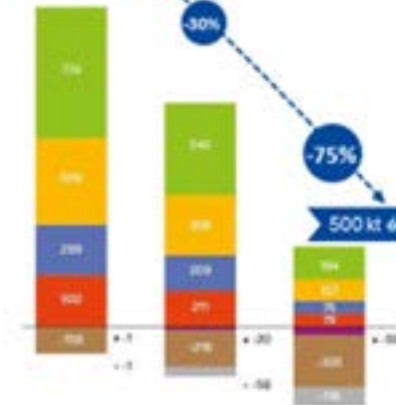
<https://www.agglo-larochelle.fr/projet-de-territoire/territoire-zero-carbone>

<https://www.larochelle-zero carbone.fr>

La Rochelle Territoire Zéro Carbone en 2040

Emissions de GES à l'échelle de la CDA
(170 000 habitants - 330km²)

2 000 kt éq.CO₂



2019 2030 2040

Émissions et consommation Mobilité Activités Séquestration Compensation

LRTZC EST UNE RÉPONSE TERRITORIALE SYSTÉMIQUE
FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- ➡ RÉDUIRE NOS ÉMISSIONS
- ➡ AUGMENTER LA CAPACITÉ DE SÉQUESTRATION CARBONE
- ➡ SUIVRE QUANTITATIVEMENT LES ÉVOLUTIONS
- ➡ COMPENSER LES ÉMISSIONS RÉSIDUELLES

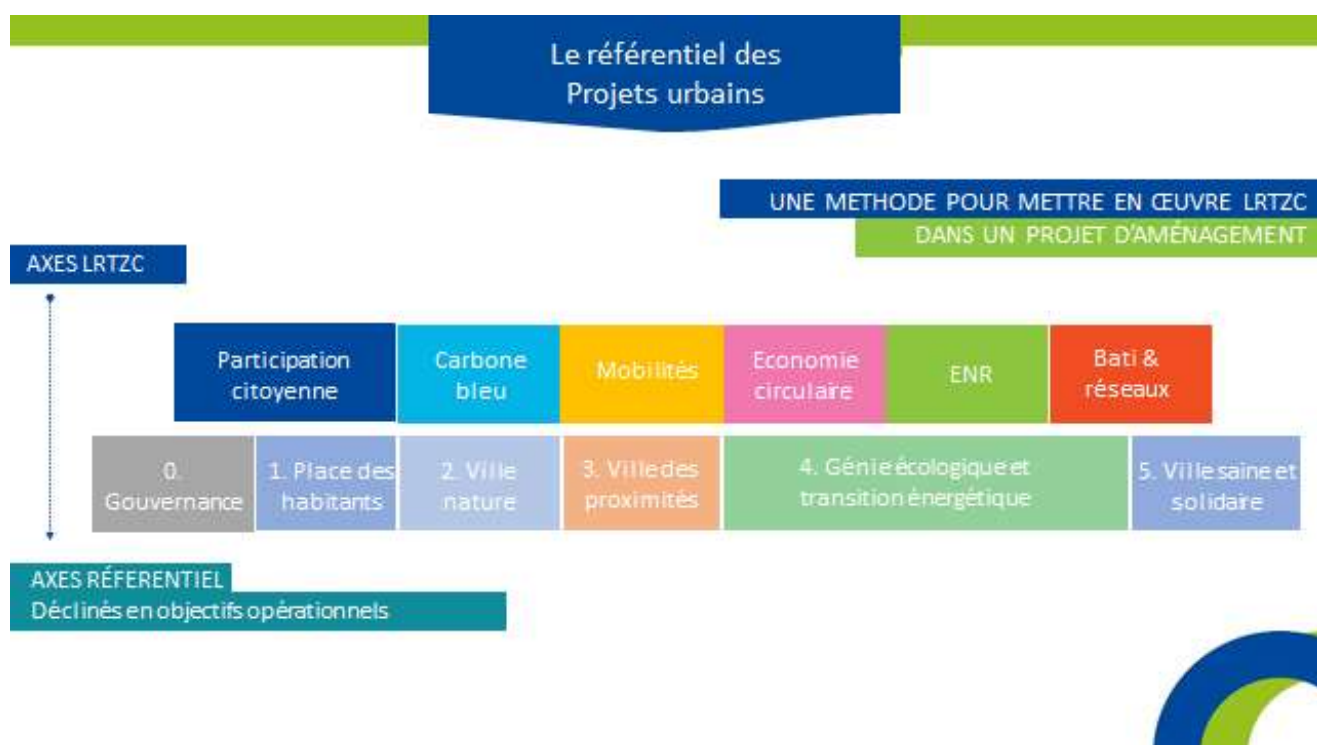
POUR CONTRIBUER À L'ATTEINTE DE LA NEUTRALITÉ CARBONE GLOBALE
ET CONTENIR LE RÉCHAUFFEMENT GLOBAL À MOINS DE 2°C

5

Le référentiel des Projets urbains

UNE METHODE POUR METTRE EN ŒUVRE LRTZC
DANS UN PROJET D'AMÉNAGEMENT





Analyse de l'offre Ecologie Urbaine & Citoyenne + Adequation

Critères	Pondération	Éléments analysés	éléments à produire par le candidat	Nombre de pages	Éléments de l'offre		Points		
Prix	40%		Devis-type				○ (12 points)		
Offre technique et méthodologie	60%	Compétences / Références	Note synthétique de présentation de l'équipe proposée et de son organisation	6	Présentation des compétences et références du ou des membres de l'équipe proposée		Léon COUCKE (Géographe spécialiste environnement, développement durable, chargé de projet assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable) --> Spécialisation environnementale --> La recherche scientifique dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets --> Risques naturels / Biodiversité / Climatologie --> La concertation - animer des réunions Sophie LEBRETON (Urbaniste, spécialisée dans la transition écologique des villes et des territoires et dans les démarches d'intelligence collective) --> Diplômée en aménagement et en économie --> 2008 : Fondation d'Ecologie Urbaine & Citoyenne --> Expérience du pilotage de projets de transition écologique, d'innovation et du management d'équipe --> Favoriser l'engagement des habitants dans les projets Chloé MICHEL (Urbaniste, spécialiste en stratégie territoriale, concertation et animation) --> Formation en architecture et urbanisme --> Spécialisée dans l'engagement durable du territoire --> La nécessité de l'appropriation des projets de transition écologique par les citoyens et professionnels --> Méthodologies basées sur la co-construction, la formation et sensibilisation --> Travail sur -des missions de co-construction de référentiels et d'évaluation des opérations d'aménagement ou de construction - des missions de co-construction de charte d'urbanisme durable Lison PINEAU (Urbaniste spécialisée en analyse territoriale et concertation, approche d'un urbanisme favorable à la santé) --> La défense d'un urbanisme durable, soucieux de enjeux environnementaux et sociaux --> Place l'habitant et le citoyen au coeur des processus de projets de territoire --> Expériences associatives et professionnelles --> Développer des compétences dans la conception et l'animation Jeanne ZANARDO (Architecte, spécialiste en carbone) --> Aborde les questions de paysage --> Stage avec des paysagistes --> travaille sur la co-conception et les démarches participatives Denis TUDOUX (Directeur Régional Ouest) --> Master en aménagement des villes petites et moyennes --> Pilote de nombreuses missions à toutes les échelles de territoires aussi bien sur les thèmes liés à l'habitat qu'à l'immobilier professionnel Marie TRUELLE (Consultante) --> Master 2 Management et Développement de Patrimoines Immobiliers à l'Ecole Supérieur de l'Immobilier	○ (1 point) BE spécialisé en urbanisme durable et transition écologique ; ○ (1 point) Concertation, jeu d'acteurs, animation, sociologie ; ○ (1 point) Communication publique et territoriale ; ○ (1 point)	
					Présentation développée des références récentes significatives au regard des attendus de la mission	Ville de Talence - AMO pour la co-construction et le suivi du Pacte pour le Logement, l'Urbanisme, la Mobilité et l'Environnement de la commune de Talence (PLUME), actualisation et évaluation du document un an plus tard avec une mise à jour sur le volet eau (en cours) Ville de Saint-Nazaire - AMO pour la co-construction de la charte de la qualité écologique des constructions neuves (2019 - 2020) Orléans Métropole - AMO pour l'élaboration du référentiel Ville Durable et traduction réglementaire dans le PLU , déclinaison numérique du référentiel dans le site de la métropole et suivi des évaluations des opérations d'aménagement (en cours) Bordeaux Métropole - Évaluation collaborative à Bordeaux, élaboration du guide d'aménagement durable et évaluation collaborative des projets d'aménagement (2016 - 2019) Oppidéa - AMO pour l'élaboration de la démarche d'évaluation des écoquartiers - Référentiel et méthode - suivi des évaluations des 6 écoquartiers (en cours)		Points de jugements : pertinence des références sélectionnées ; ○ (3 points)	
		Compréhension du contexte et des enjeux et méthodologie employée	Note de contexte et méthodologique détaillée	15	déroulé méthodologique proposé	Compréhension du contexte de la mission		La Rochelle territoire attractif et dynamique : --> Positionnement privilégié en fait aujourd'hui un territoire particulièrement attractif : - Attractivité touristique - Attractivité résidentielle --> depuis une quinzaine d'années : l'agglomération connaît une forte augmentation des rpix de l'immobilier, des terrains et des loyers ==> Les ménages (notamment familiaux) quittent le coeur de l'agglomération pour s'installer de plus en plus loin (et même souvent au-delà des limites de la CDA) --> Accentuation notamment de l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles --> 200 logements neufs mis en chantier chaque années depuis 2015 => volumes en phase avec les objectifs du PLH 2016 - 2021 --> Poids très important de la filière " VEFA " très important sur le secteur --> Maisons --> aussi un maillon important de la production sur le territoire Vers un territoire Zéro Carbone, La Rochelle, territoire pionnier : --> Fabriquer avant tout et rapidement un territoire résilient et écologique --> Partager avec les partenaires ses ambitions et animer le réseau d'acteurs en capacité de mener les changements indispensable --> Le bâtiment : l'un des secteurs les plus émissifs en termes de gaz à effets de serre en France --> Diminuer drastiquement le poids carbone des logements neufs du territoire --> La question des coûts de construction est évidemment centrale --> L'évolution des indices des coûts de construction sur les 5 dernières années à connu une augmentation de près de 7 % --> Le coût de construction rentre dans un équilibre global d'opération à trouver à l'échelle d'un ensemble de paramètres liés au programme Les cibles prioritaires du territoire au regard de la Transition Ecologique : --> Les impacts en termes d'adaptation au changement climatique sont essentiels --> modifier en profondeur les pratiques traditionnelles --> Définir collectivement de nouvelles manières de concevoir et réaliser les aménagements et les constructions ● S'appuyer sur des solutions fondées sur la nature, résilients face aux crises ● Limiter les émissions carbone de la filière rochelaise du bâtiment ● Faire des logements pour tous et modulables Gouvernance : une charte opérateur co-construite avec les acteurs : --> Associer à la réflexion l'ensemble des acteurs concernés par la conception, la commande, la production et la gestion des logements sur le territoire de l'agglomération --> Les ambitions doivent être préalablement définies par la collectivité --> Les partager et définir les conditions de mise en oeuvre opérationnelles de ces prescriptions avec l'ensemble des acteurs concernés --> La nécessité d'embarquer les professionnels --> Accepter de négocier certain points, ou des niveaux à obtenir mais également être ferme sur les ambitions et sur un certain nombre d'invariants ==> Choix des professionnels --> Stratégique --> Une fois la charte réalisée --> Entretenir la logique de réseau de coopération établie ainsi que la formation et l'accompagnement des acteurs	○ (1,5 points)
						Organisation de la mission	Réunion de lancement et visite de site Une réunion dynamique avec le MOA Une visite de sites clés du territoire de la communauté d'agglomération, commentée par le MOA pour découvrir et comprendre le lieu et les projets écologiques déjà engagés Rédaction d'une Feuille de Route de la mission --> contenant les principaux éléments de cadrage Phase 1 : Appropriation de la démarche et co-construction de la charte avec les acteurs Phase 2 : Mise en œuvre, suivi, évaluation et ajustement	○ (2 points)	
				modalités de travail et d'animation	Réunion - Réunion dynamique - Réunions technique (x 5) - Visite de site - Feuille de route - Rédaction de note et de conte-rendu de mission - entretiens avec les services techniques (x 10) - Séminaire élus (x 1) - Comité stratégique (x 3) - Focus Group d'acteurs du territoire (environ 30 acteurs) - Atelier de co-construction (x 3) --> Atelier 1 : Quelles exigences pour répondre aux ambitions bas carbone dans les logements ? --> Atelier 2 : Comment évaluer les opérations au regard de la démarche ? --> Atelier 3 : Quelle vie pour la démarche de qualité écologique des logements ? - Conférence des maires - Événement et siganture de la charte - Formation et présentation de la charte organisés selon chaque public cible	○ (2 points)			
				rôle des intervenants	Léon COUCKE : Chef de projet et interlocuteur de la MOA Sophie LEBRETON : Directrice de mission experte transition et concertation , viendra en appui au chef de projet Chloé MICHEL : Responsable du pôle concertation, elle interviendra en appui de la définition de stratégie de concertation et en animation Lison PINEAU : Elle interviendra en appui à l'animation de concertation	○ (1,5 points)			

						<table><tr><td>liste des intervenants</td><td>Jeanne ZANARDO : Elle interviendra sur les thématiques relatives à la qualité architecturale et au carbone Denis TUDOUX : Référent Adequation dans le groupement, expertise sur les marchés immobiliers et les montages opérationnels et co-animation des ateliers et des workshops Marie TRUELLE : Expertise technique sur les marchés immobiliers et sur les montages opérationnels</td></tr><tr><td>calendrier</td><td></td><td> (1 point) (3 points) </td></tr><tr><td>nature des rendus aux différentes étapes</td><td>Feuille de route de la mission --> Support de réunion --> Relevé de décision --> Feuille de route de la mission 1. Note des atouts écologiques de l'agglomération et d'analyse du marché local --> Comptes-rendus des entretiens avec les services techniques Feuille d'inscription des élus souhaitant s'impliquer dans la démarche Pré-liste des participants aux ateliers Premier jet de la charte écrite après la tenue des ateliers --> édito politique rappelant les enjeux et les ambitions --> Page pour expliquer le type d'opérations concernée par la charte et les modalités d'application de celle-ci --> Page pour rappeler les étapes ayant servi à la construction de la charte --> Page pour expliquer les modes d'évaluation et de suivi de la charte --> entrées thématiques avec des exigences quantitatives et qualitatives --> Zooms sur les opérations exemplaires --> page recensant les signataires de la charte Rédaction finale du document et sa mise en forme Note relative aux conditions de réussite et aux modalités d'animation, de suivi et d'évaluation dans le temps de indicateurs qui auront été co-construits lors des échanges précédents Mise en page de la charte selon la charte graphique de l'agglomération 2. Outil d'évaluation (outil de calcul au format tableur excel permettant de suivre et d'évaluer les indicateurs définis dans la charte) --> Définir le smodalités de calcul des indicateurs --> Structure la collecte des données nécessaires au calcul des indicateurs --> Présenter le résultat des indicateurs de manière pédagogique (Tableau de bord) Evaluation et test de la charte --> Analyse de quatre opéritions (type PC) exemplaires (minimum 50 logements) et représentative du territoire --> Note d'analyse de chaque projet reprenant les thématiques de la charte --> Analyse des ambitions du projet, de la démarche et des indicateurs --> Regard critique sur ces éléments et proposition de clés d'amélioration ou d'optimisation éléments de communication de la démarche auprès du grand public Stands d'informations et de présentation de la charte lors d'énènements grands publics en lien avec la thématique Note de bilan au bout d'un an d'entrée en vigueur de la charte Charte modifiée suite à la note de bilan</td><td></td></tr></table>	liste des intervenants	Jeanne ZANARDO : Elle interviendra sur les thématiques relatives à la qualité architecturale et au carbone Denis TUDOUX : Référent Adequation dans le groupement, expertise sur les marchés immobiliers et les montages opérationnels et co-animation des ateliers et des workshops Marie TRUELLE : Expertise technique sur les marchés immobiliers et sur les montages opérationnels	calendrier		(1 point) (3 points)	nature des rendus aux différentes étapes	Feuille de route de la mission --> Support de réunion --> Relevé de décision --> Feuille de route de la mission 1. Note des atouts écologiques de l'agglomération et d'analyse du marché local --> Comptes-rendus des entretiens avec les services techniques Feuille d'inscription des élus souhaitant s'impliquer dans la démarche Pré-liste des participants aux ateliers Premier jet de la charte écrite après la tenue des ateliers --> édito politique rappelant les enjeux et les ambitions --> Page pour expliquer le type d'opérations concernée par la charte et les modalités d'application de celle-ci --> Page pour rappeler les étapes ayant servi à la construction de la charte --> Page pour expliquer les modes d'évaluation et de suivi de la charte --> entrées thématiques avec des exigences quantitatives et qualitatives --> Zooms sur les opérations exemplaires --> page recensant les signataires de la charte Rédaction finale du document et sa mise en forme Note relative aux conditions de réussite et aux modalités d'animation, de suivi et d'évaluation dans le temps de indicateurs qui auront été co-construits lors des échanges précédents Mise en page de la charte selon la charte graphique de l'agglomération 2. Outil d'évaluation (outil de calcul au format tableur excel permettant de suivre et d'évaluer les indicateurs définis dans la charte) --> Définir le smodalités de calcul des indicateurs --> Structure la collecte des données nécessaires au calcul des indicateurs --> Présenter le résultat des indicateurs de manière pédagogique (Tableau de bord) Evaluation et test de la charte --> Analyse de quatre opéritions (type PC) exemplaires (minimum 50 logements) et représentative du territoire --> Note d'analyse de chaque projet reprenant les thématiques de la charte --> Analyse des ambitions du projet, de la démarche et des indicateurs --> Regard critique sur ces éléments et proposition de clés d'amélioration ou d'optimisation éléments de communication de la démarche auprès du grand public Stands d'informations et de présentation de la charte lors d'énènements grands publics en lien avec la thématique Note de bilan au bout d'un an d'entrée en vigueur de la charte Charte modifiée suite à la note de bilan	
liste des intervenants	Jeanne ZANARDO : Elle interviendra sur les thématiques relatives à la qualité architecturale et au carbone Denis TUDOUX : Référent Adequation dans le groupement, expertise sur les marchés immobiliers et les montages opérationnels et co-animation des ateliers et des workshops Marie TRUELLE : Expertise technique sur les marchés immobiliers et sur les montages opérationnels													
calendrier		(1 point) (3 points)												
nature des rendus aux différentes étapes	Feuille de route de la mission --> Support de réunion --> Relevé de décision --> Feuille de route de la mission 1. Note des atouts écologiques de l'agglomération et d'analyse du marché local --> Comptes-rendus des entretiens avec les services techniques Feuille d'inscription des élus souhaitant s'impliquer dans la démarche Pré-liste des participants aux ateliers Premier jet de la charte écrite après la tenue des ateliers --> édito politique rappelant les enjeux et les ambitions --> Page pour expliquer le type d'opérations concernée par la charte et les modalités d'application de celle-ci --> Page pour rappeler les étapes ayant servi à la construction de la charte --> Page pour expliquer les modes d'évaluation et de suivi de la charte --> entrées thématiques avec des exigences quantitatives et qualitatives --> Zooms sur les opérations exemplaires --> page recensant les signataires de la charte Rédaction finale du document et sa mise en forme Note relative aux conditions de réussite et aux modalités d'animation, de suivi et d'évaluation dans le temps de indicateurs qui auront été co-construits lors des échanges précédents Mise en page de la charte selon la charte graphique de l'agglomération 2. Outil d'évaluation (outil de calcul au format tableur excel permettant de suivre et d'évaluer les indicateurs définis dans la charte) --> Définir le smodalités de calcul des indicateurs --> Structure la collecte des données nécessaires au calcul des indicateurs --> Présenter le résultat des indicateurs de manière pédagogique (Tableau de bord) Evaluation et test de la charte --> Analyse de quatre opéritions (type PC) exemplaires (minimum 50 logements) et représentative du territoire --> Note d'analyse de chaque projet reprenant les thématiques de la charte --> Analyse des ambitions du projet, de la démarche et des indicateurs --> Regard critique sur ces éléments et proposition de clés d'amélioration ou d'optimisation éléments de communication de la démarche auprès du grand public Stands d'informations et de présentation de la charte lors d'énènements grands publics en lien avec la thématique Note de bilan au bout d'un an d'entrée en vigueur de la charte Charte modifiée suite à la note de bilan													

**PÉRIGNY,
COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS DE LA
FICHE COMMUNE**



Etude des Données de Valeurs Foncières (DVF)

- Les terrains à bâtir 
- Les maisons individuelles 
- Les appartements 



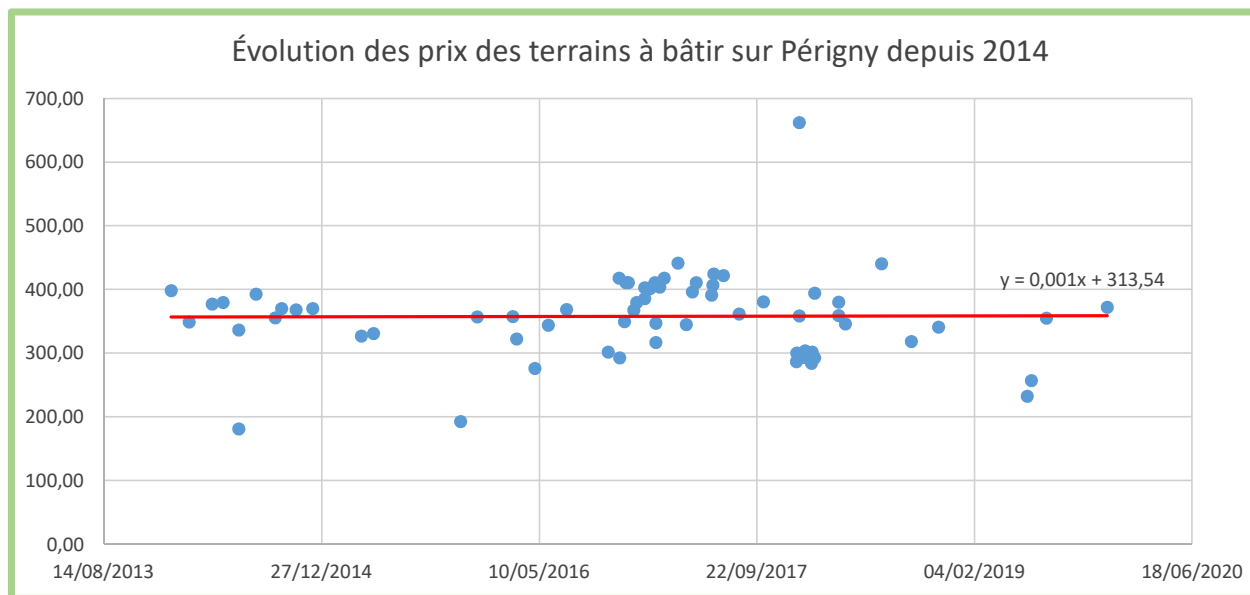
Terrains à bâtir :

Depuis 2014 :

Prix moy : 376,93€/m²

Prix moy hors exceptions : 357,76€/m²

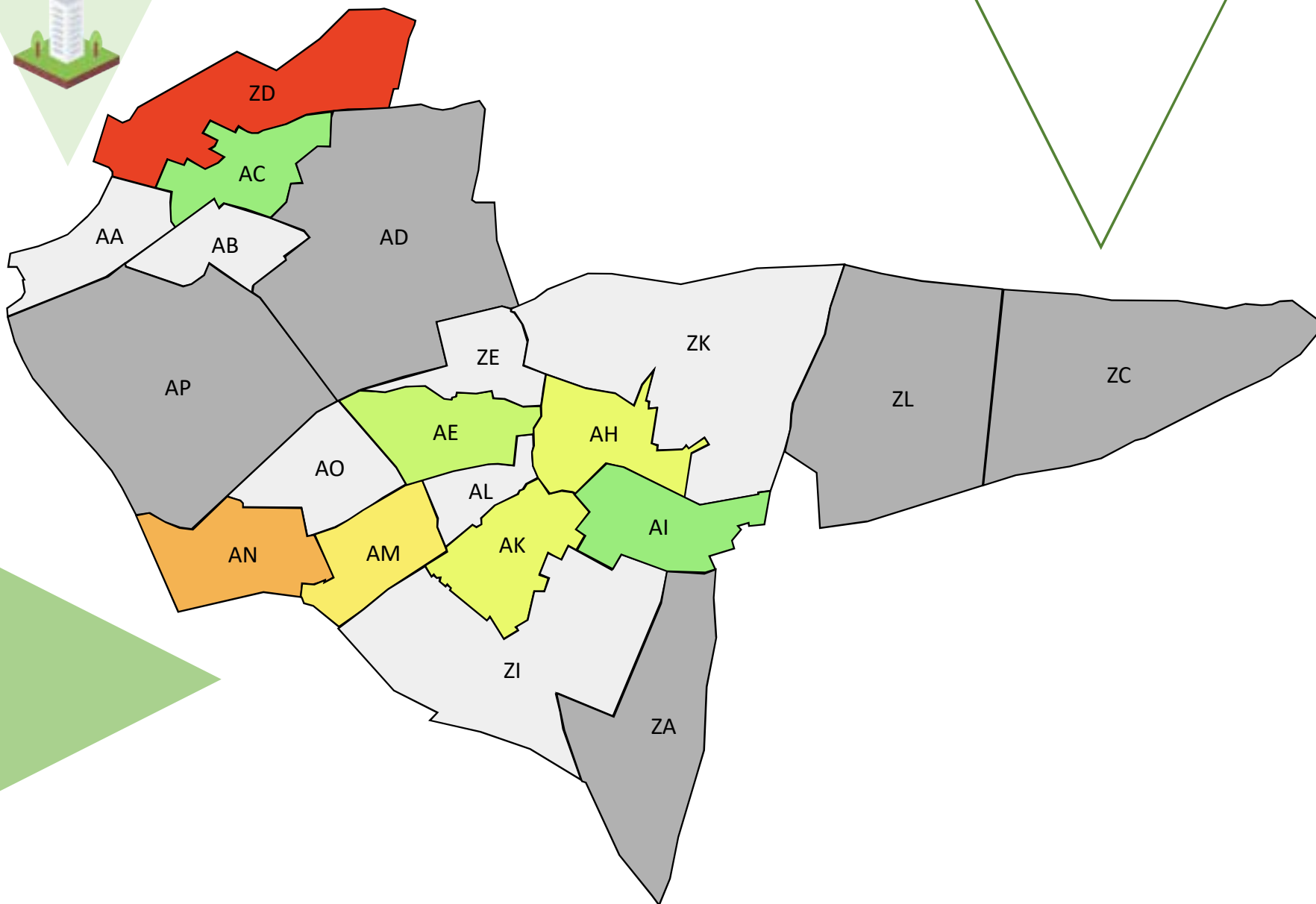
écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
172,44	119,51	317,10	360,27	400,71	1543,33
66,16	181,08	321,55	360,27	396,90	662,34



Années 2018 – 2019 – 2020 :

Prix moy : 329,48€/m²

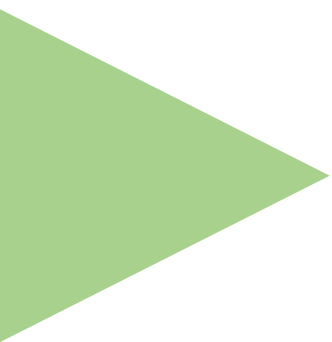
écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
54,05	232,38	293,15	329,66	362,28	440,53



Nombre de mutations
de terrains à bâtir
depuis 2014 :

1

38





Maisons individuelles :

Depuis 2014 :

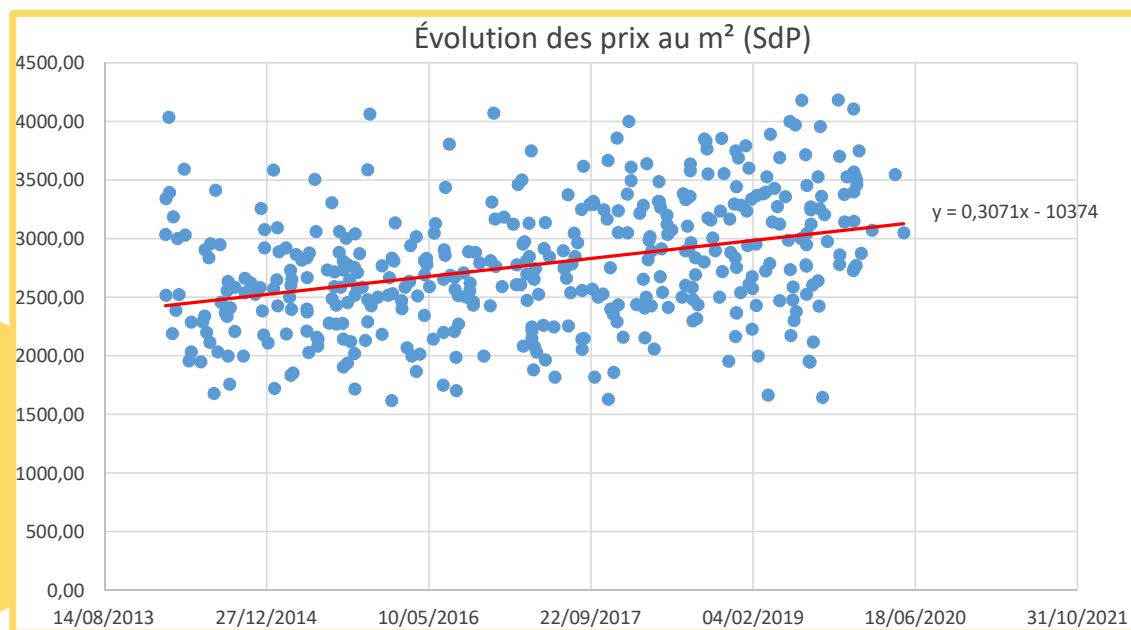
Prix moy au m² brut :

2796,75 €/m²

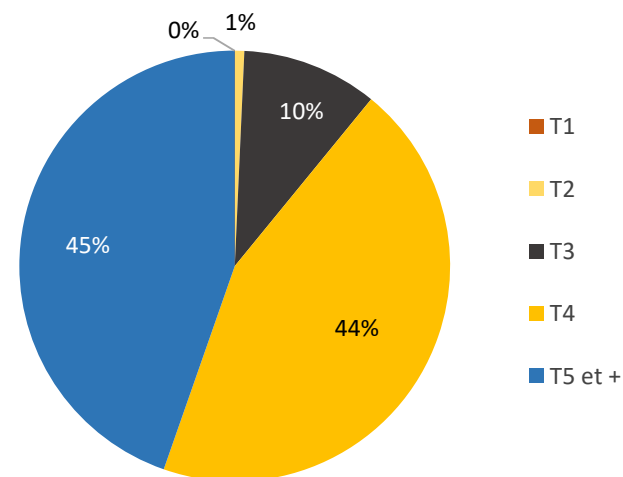
Prix moy hors exceptions :

2779,39 €/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
723,578197	616,71	2398,24003	2751,58	3173,321343	8950,59
541,513307	1619,05	2413,37513	2751,58	3144,179894	4183,01



Répartition des mutations de maisons individuelles par typologies



Détails T5 et + :

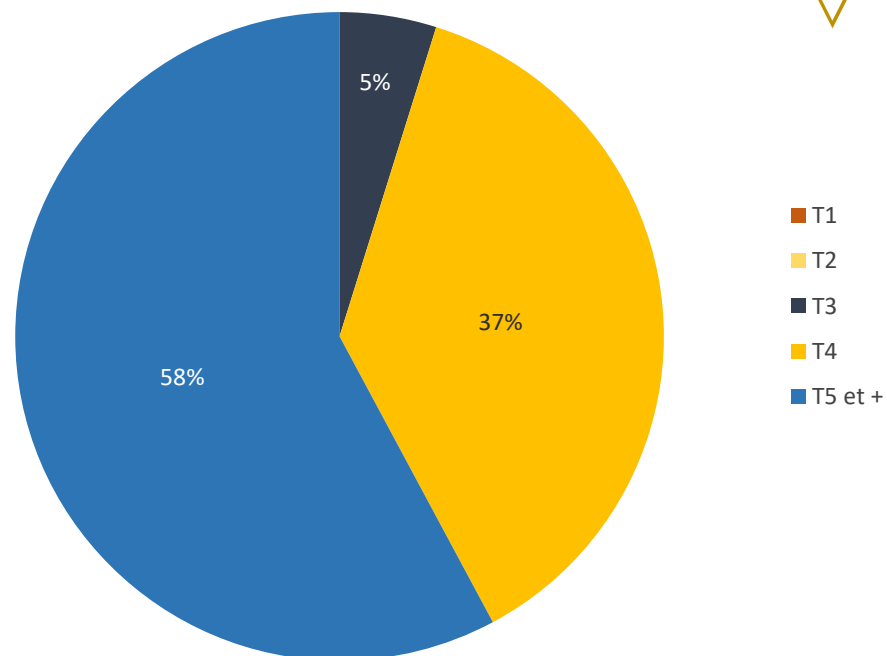
T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
113	51	17	2	0	0	1
27%	12%	4%	0%	0%	0%	0%

Années 2019 – 2020 :

Prix moy au m² : 3057,28€/m²

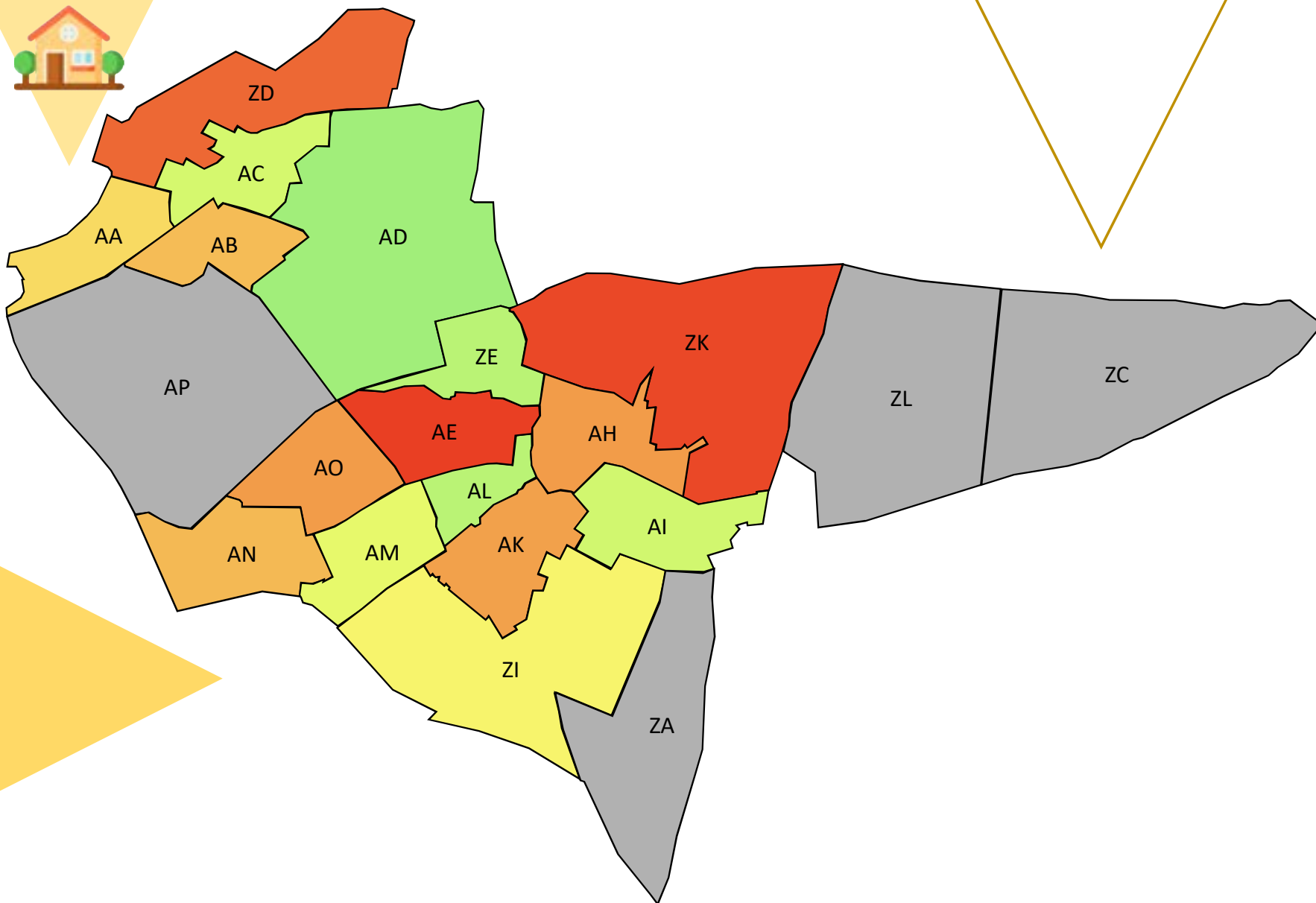
écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
576,72	1646,34	2700,08	3125,00	3457,57	4183,01

Répartition des mutations de maisons individuelles par typologies
(2019 - 2020)



Détails T5 et + :

T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
32	12	3	0	0	0	1
39%	14%	4%	0%	0%	0%	1%



Nombre de mutations
de maisons individuelles
depuis 2014 :

1

59





Appartements :

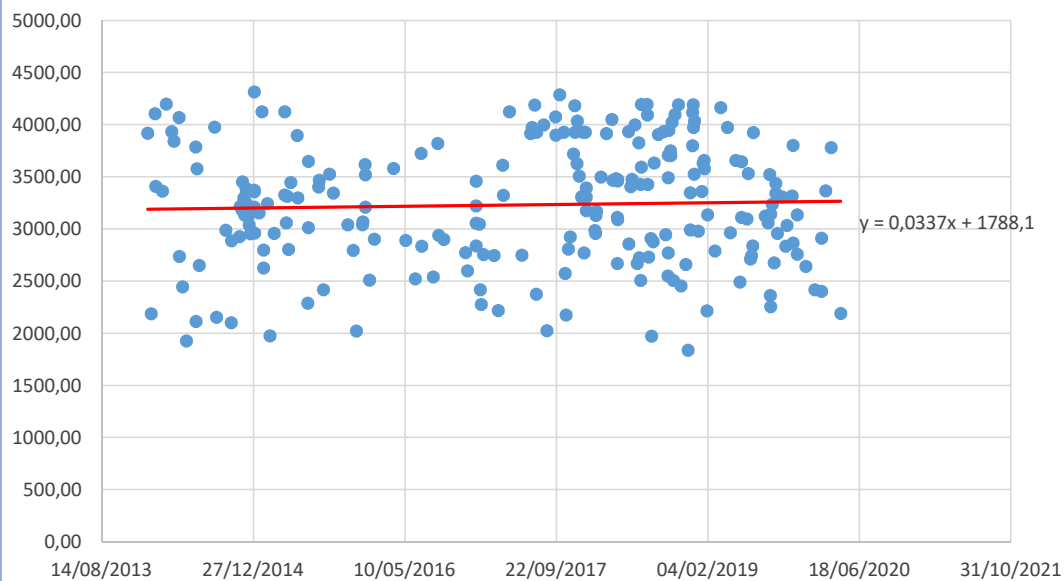
Depuis 2014 :

Prix moy au m² brut : 3221,05 €/m²

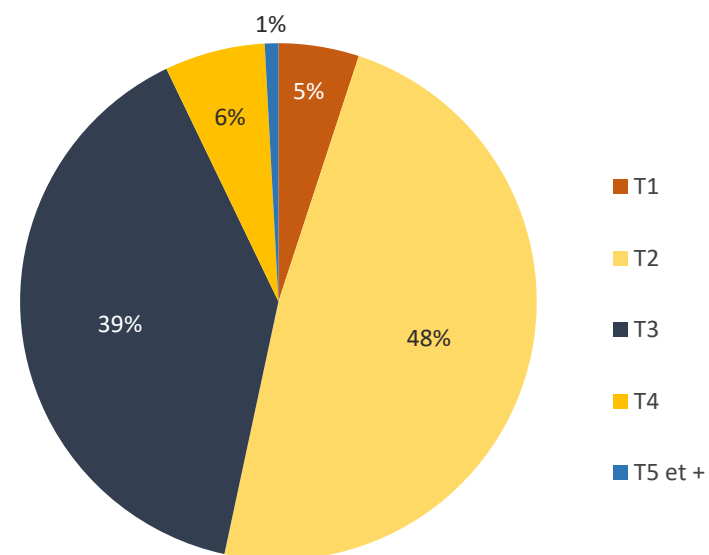
Prix moy hors exceptions : 3232,06 €/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
685,904835	421,94	2802,67857	3239,78	3706,54762	4961,06
573,101868	1838,75	2836,88811	3239,78	3649,08537	4315,63

Évolution des prix au m² (SdP)



Répartition des mutations d'appartements par typologies

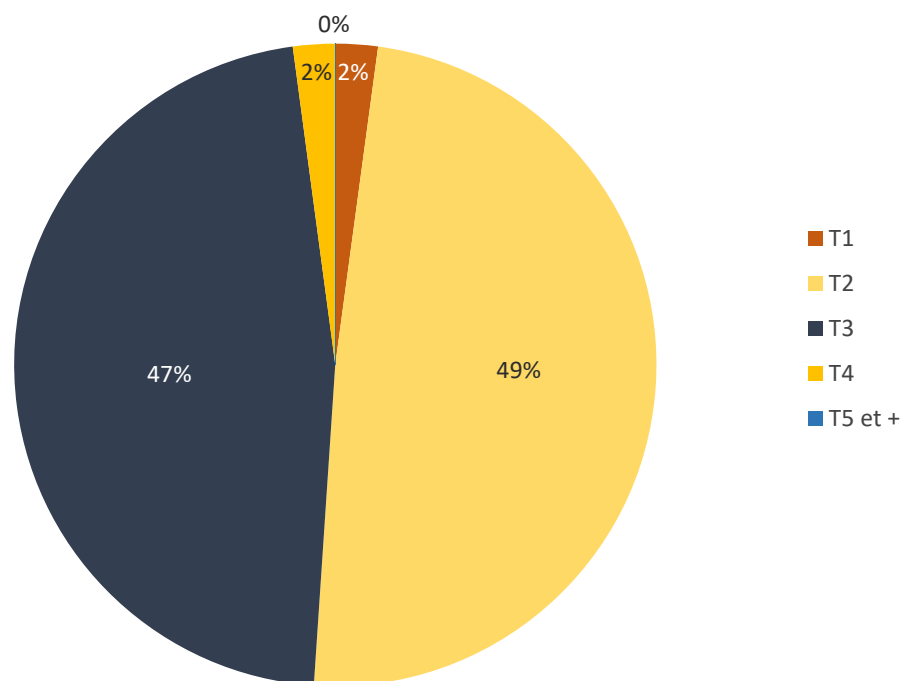


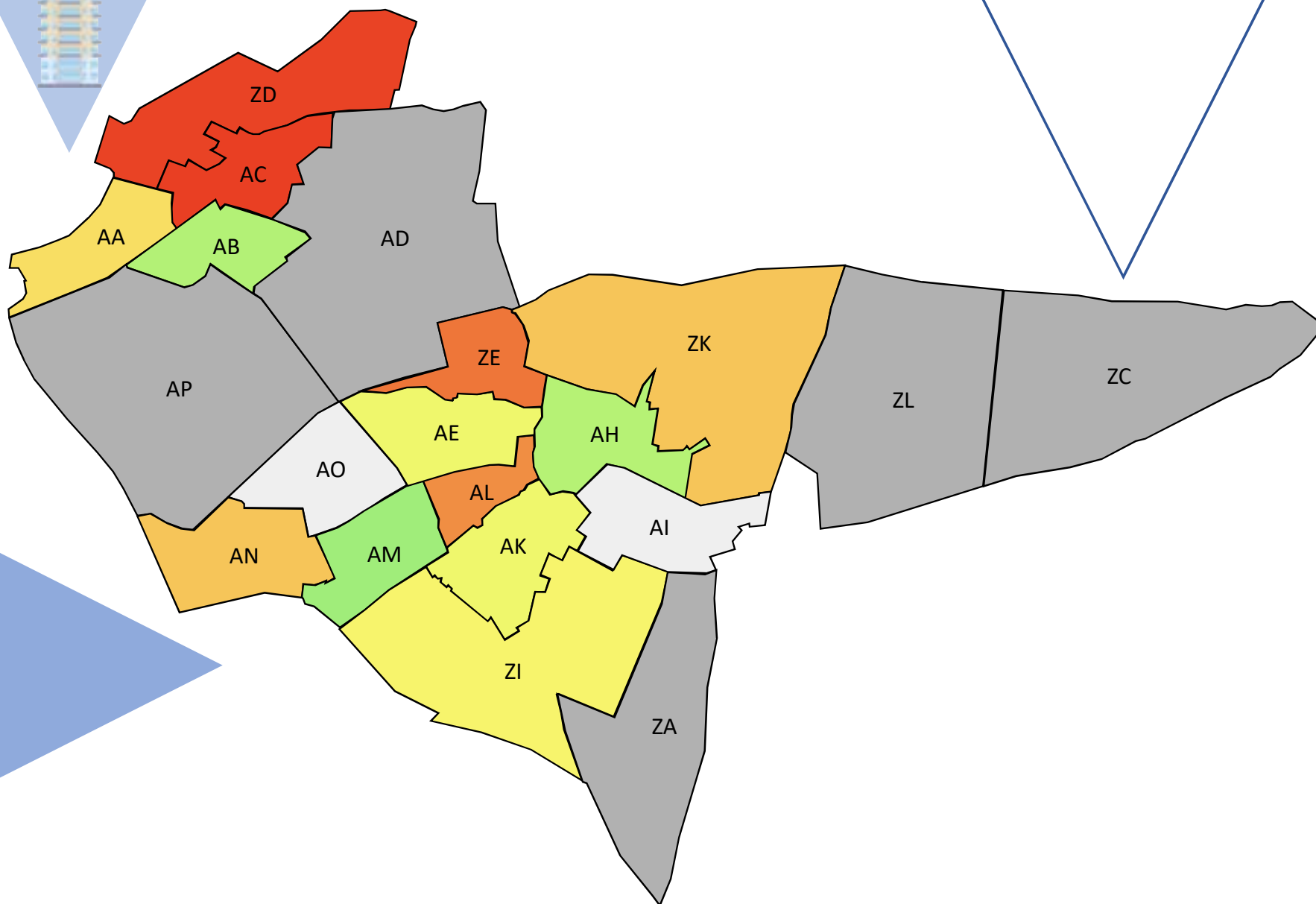
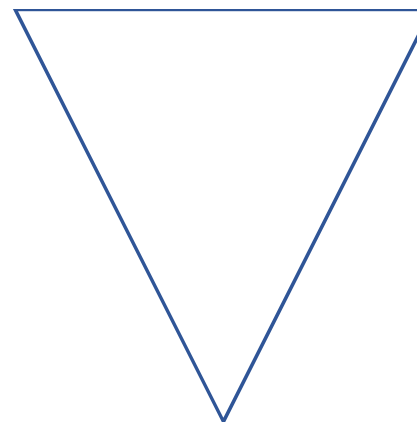
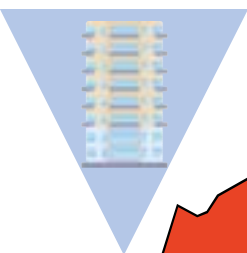
Années 2019 – 2020 :

Prix moy au m² : 3108,75 €/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
491,72	2190,91	2774,66	3113,51	3479,74	4166,67

Répartition des mutations d'appartements par typologies (2019 - 2020)



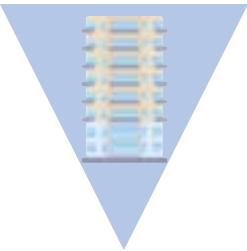


Nombre de mutations
d'appartement depuis
2014 :

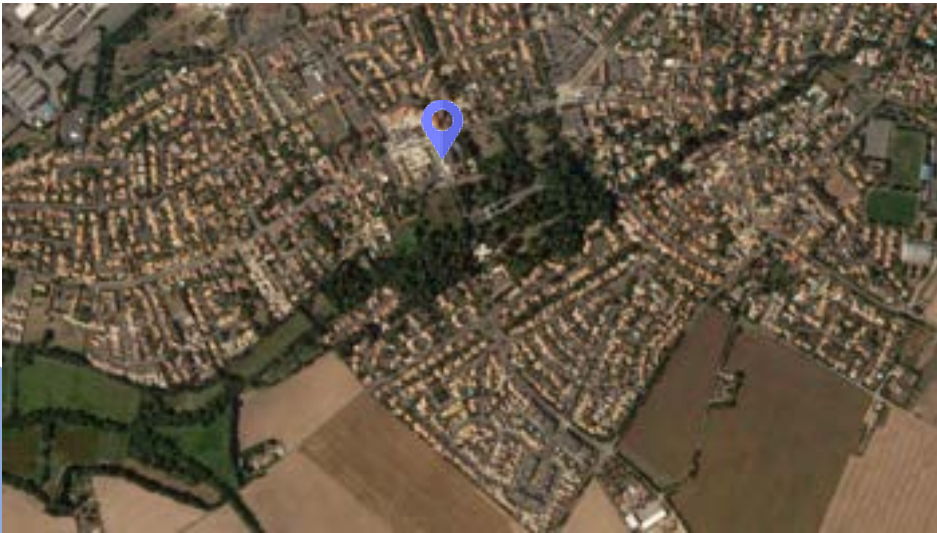
1

49





Etude de cas, 2 projets récents sur la commune



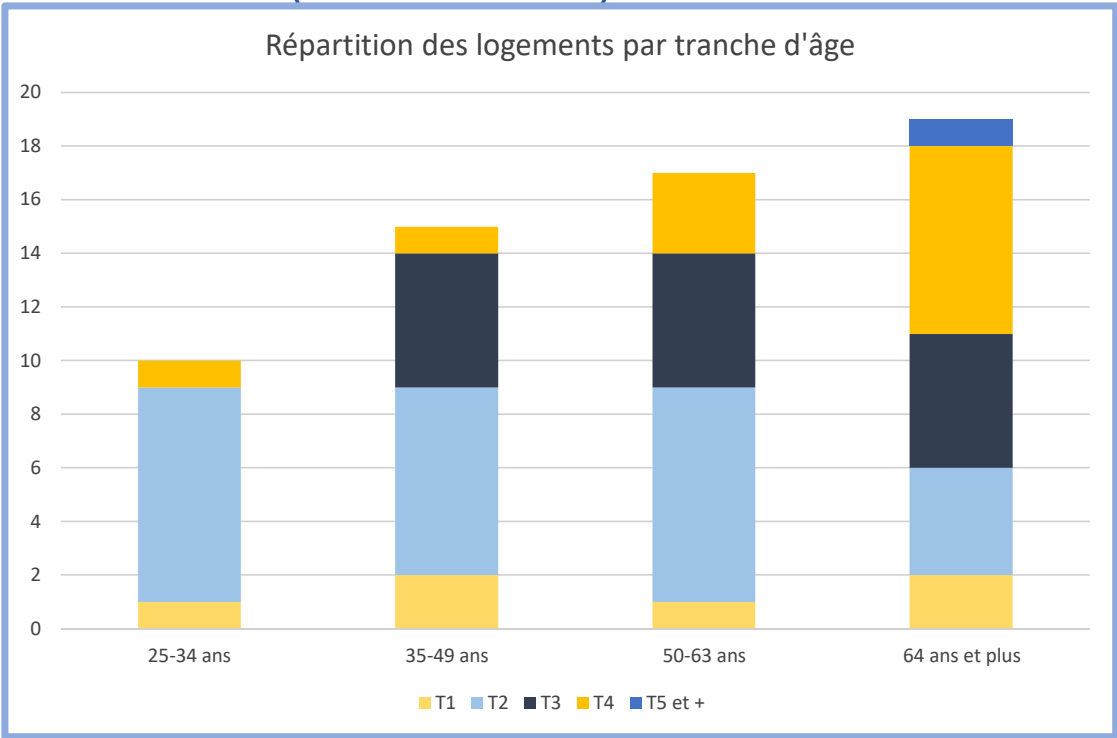
- Le domaine du Coudray



- Diptyk

Domaine du Coudray, logements libres et abordables :

Tranche d'âge	T1	T2	T3	T4	T5 et +
25-34 ans	1	8	0	1	0
35-49 ans	2	7	5	1	0
50-63 ans	1	8	5	3	0
64 ans et plus	2	4	5	7	1

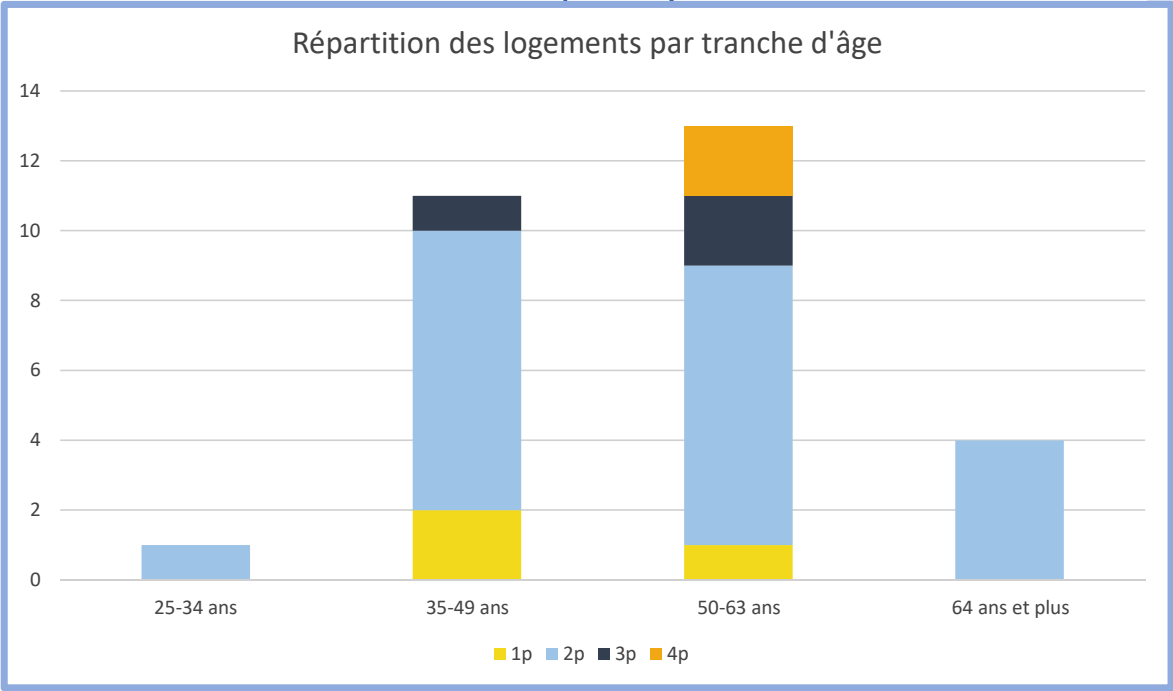


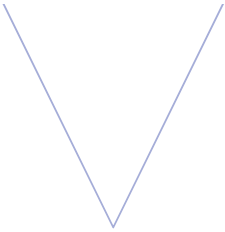
		typologie						
		Total	T1	T2	T3	T4	T5 et +	prix au m2
le domaine du Coudray	Tout logements	61	6	27	15	12	1	3962
	Hors logements abordables	47	4	18	13	11	1	4395
	uniquement logements abordables	14	2	9	2	1	0	3377

→ Est compris le prix du parking

Diptyk, logements libres :

Tranche d'âge	T1	T2	T3	T4
25-34 ans	0	1	0	0
35-49 ans	2	8	1	0
50-63 ans	1	8	2	2
64 ans et plus	0	4	0	0





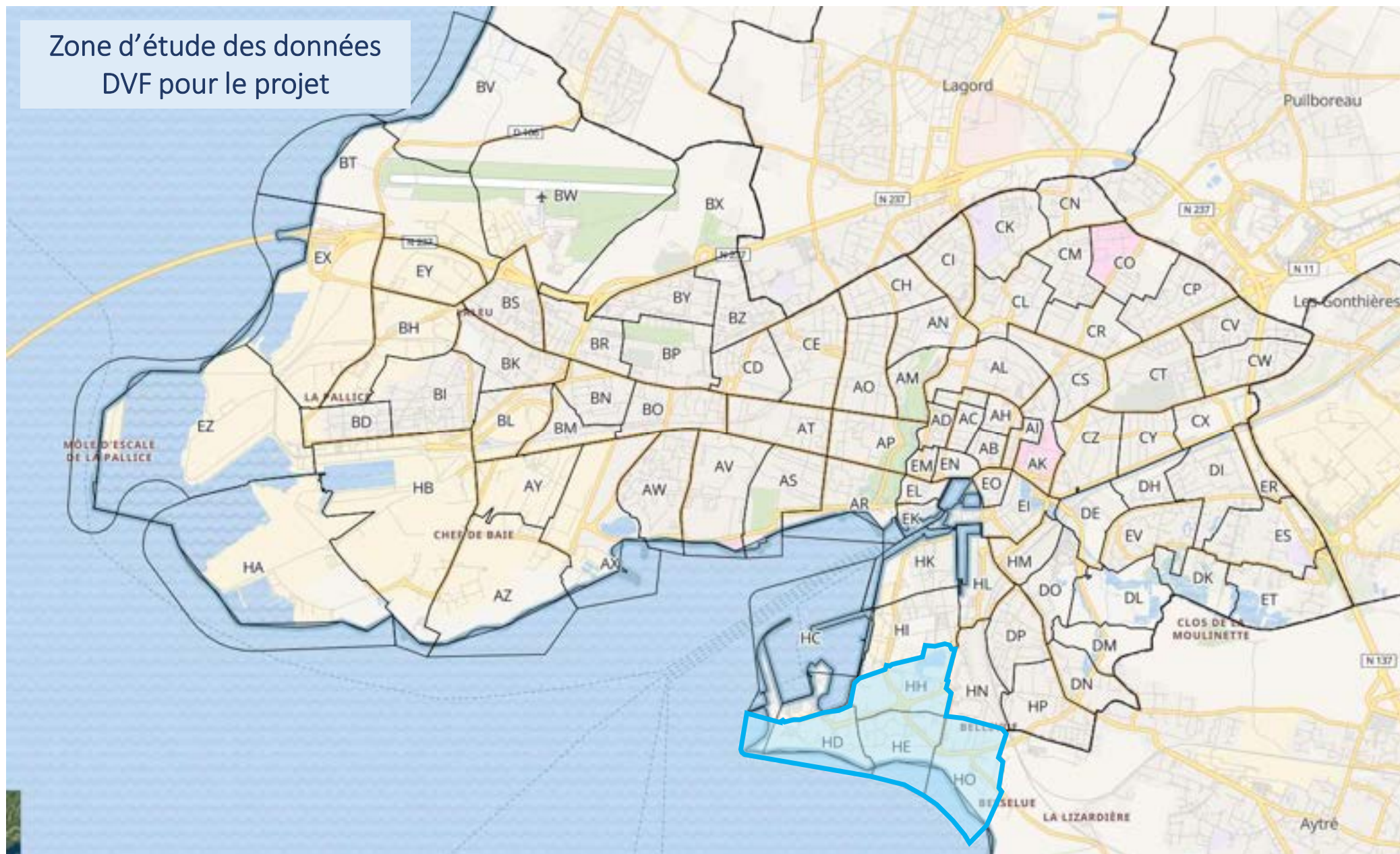
LA ROCHELLE / LAVOISIER-RÉPUBLIQUE, COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS DE LA FICHE COMMUNE



Etude des Données de Valeurs Foncières (DVF)

- Les terrains à bâtir 
- Les maisons individuelles 
- Les appartements 

Zone d'étude des données
DVF pour le projet





Maisons individuelles :

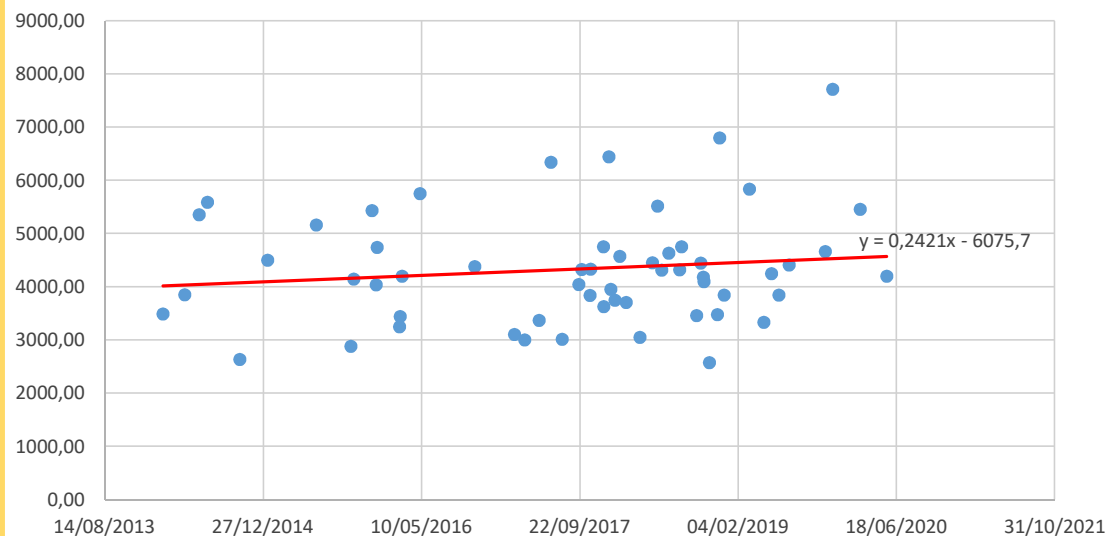
Depuis 2014 :

Prix moy au m² brut : 4427,50€/m²

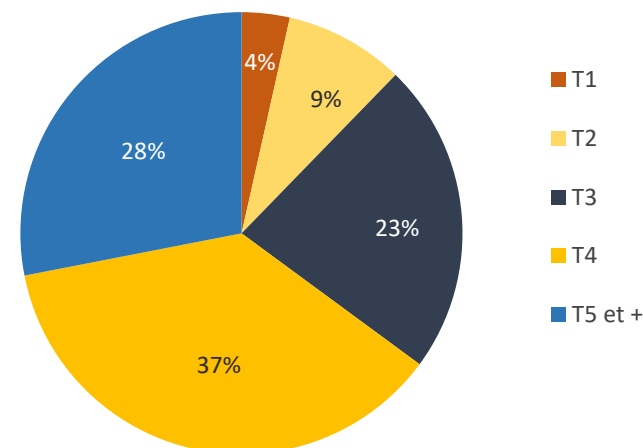
Prix moy hors exceptions : 4326,20€/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
1485,74	1633,33	3486,24	4200,00	4750,00	10500,00
1050,82	2571,43	3625,00	4200,00	4742,86	7714,29

Évolution des prix au m² (SdP)

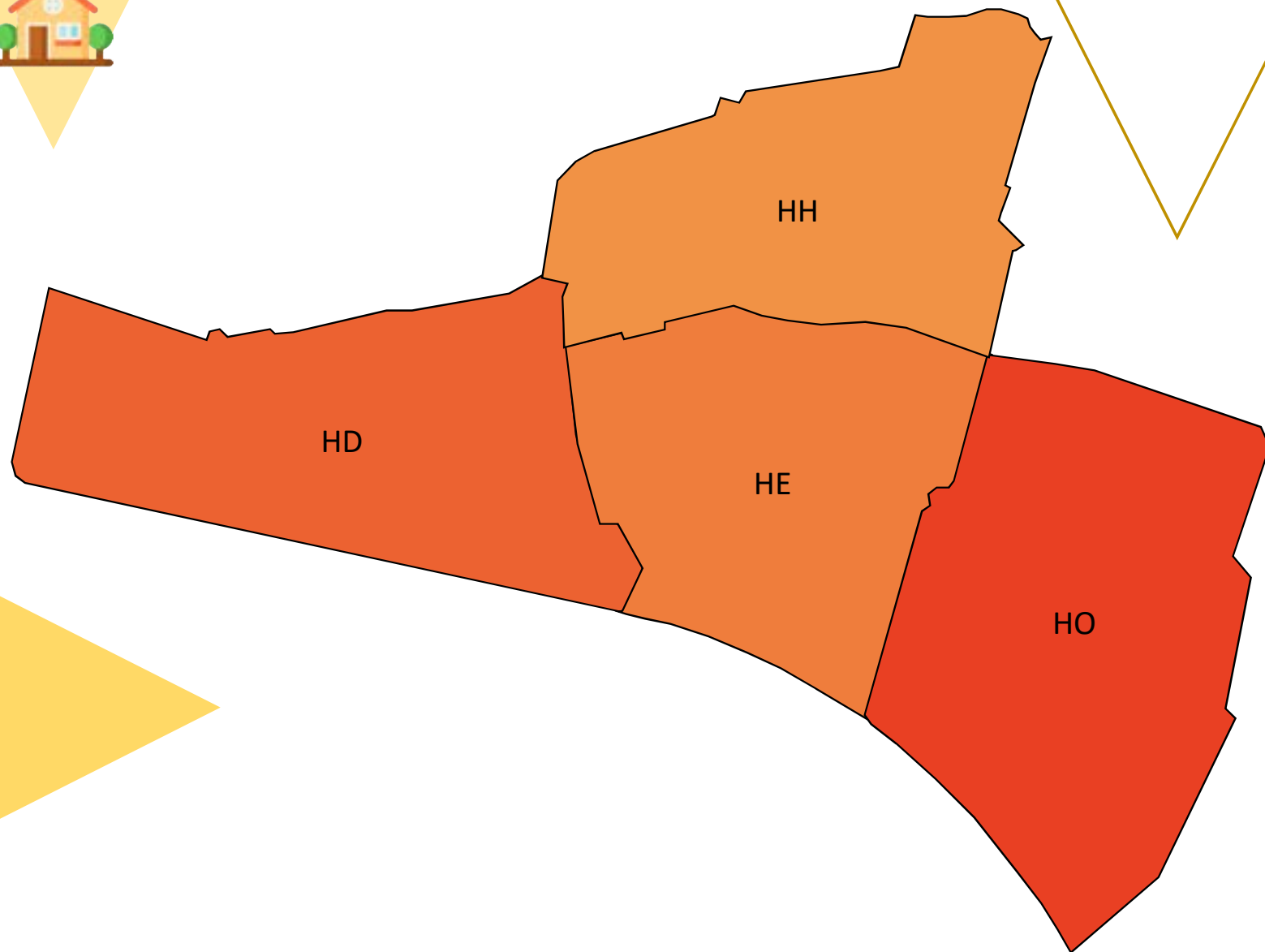


Répartition des mutations de maisons individuelles par typologies



Détails T5 et + :

T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
12	4	0	0	0	0	0
21%	7%	0%	0%	0%	0%	0%



Nombre de mutations
de maisons individuelles
depuis 2014 :

1

17



Repérage des
mutations de
maisons
individuelles
depuis 2014 :

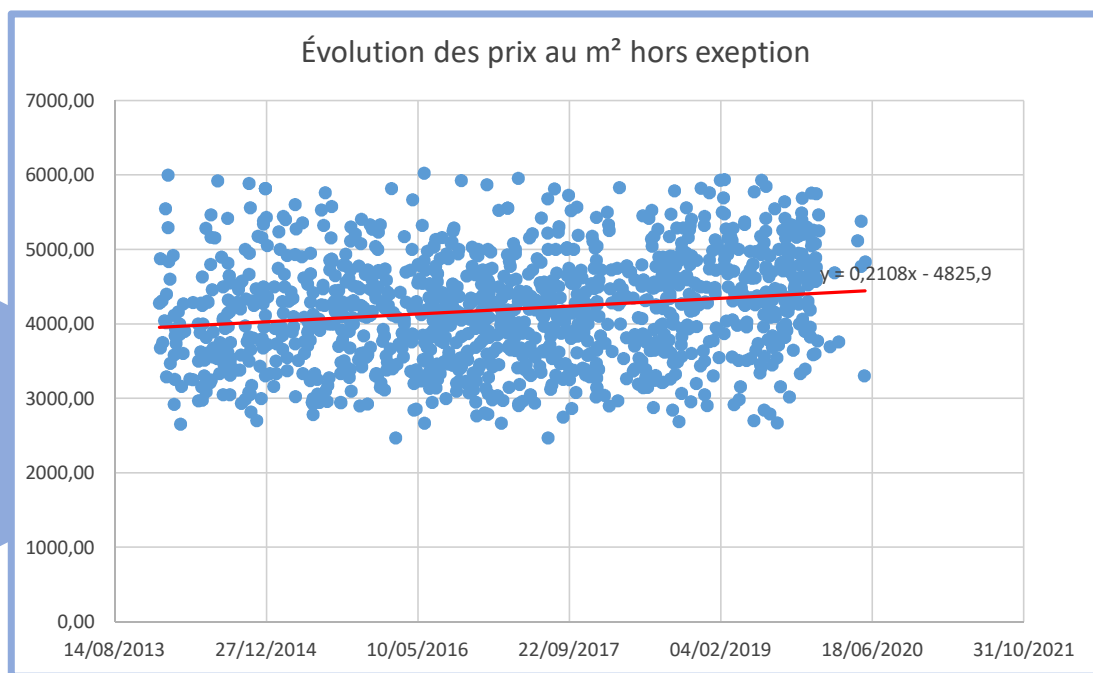




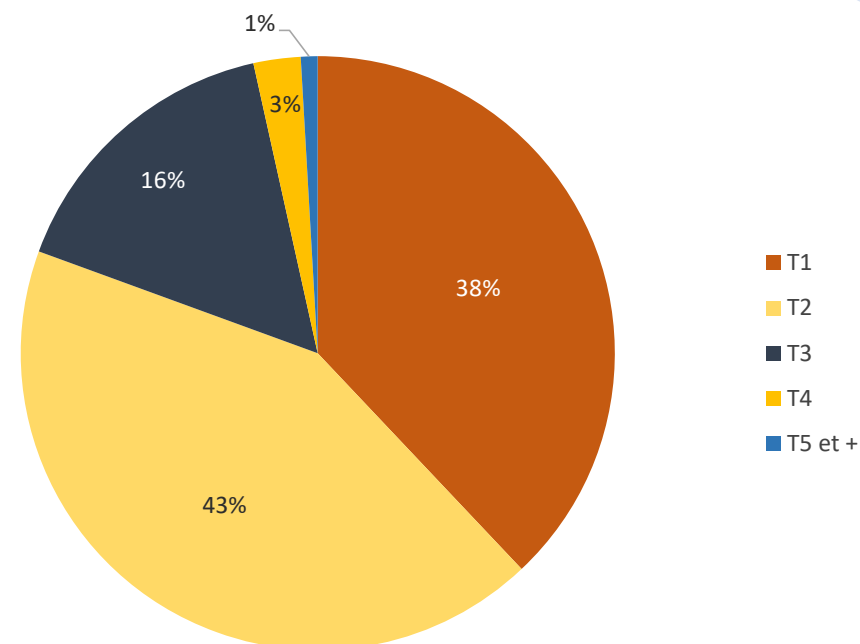
Appartements :

Depuis 2014 :

	écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
Prix moy au m ² brut :	4236,58 €/m ²	1023,16	42,88	3642,86	4216,68	4722,22
Prix moy hors exception :	4200,16 €/m ²	707,84	2467,74	3676,40	4212,56	4675,14



Répartition des mutations d'appartements par typologies

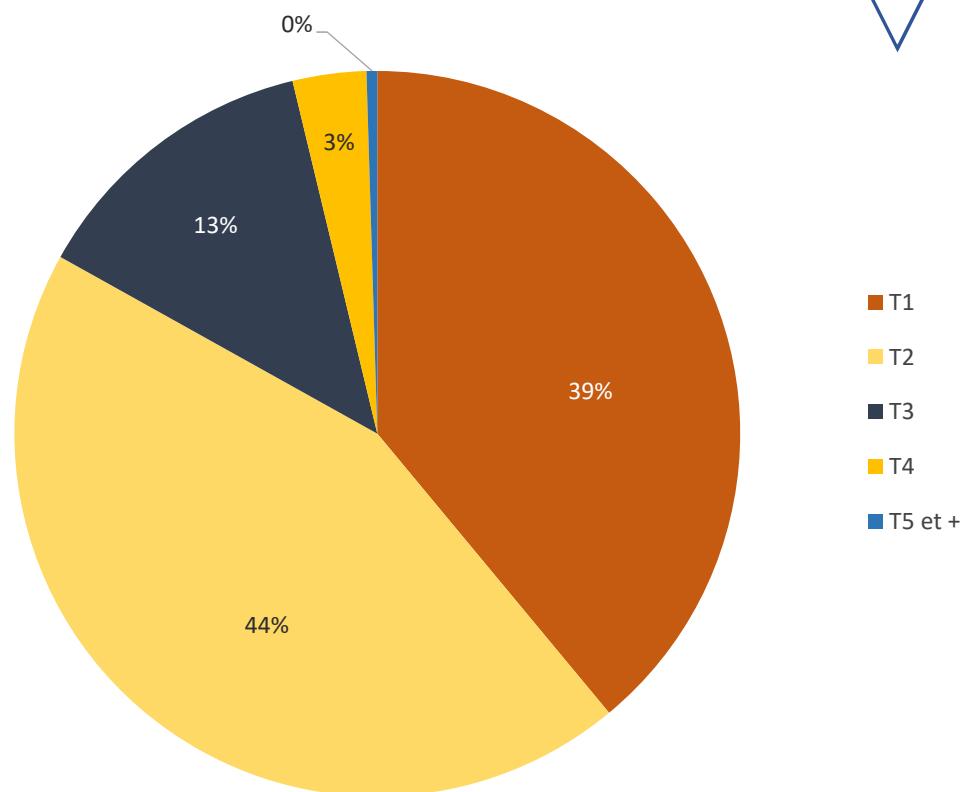


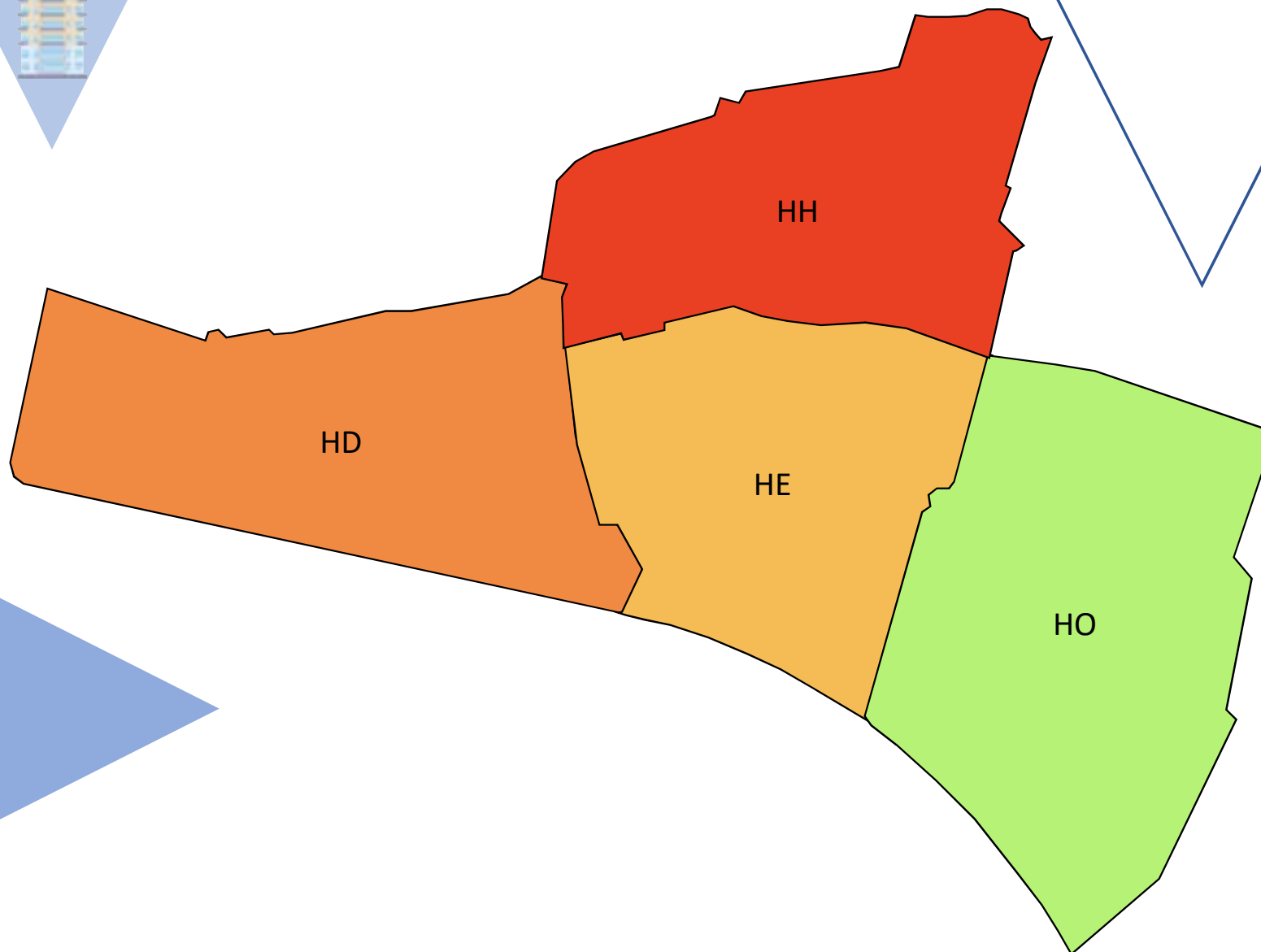
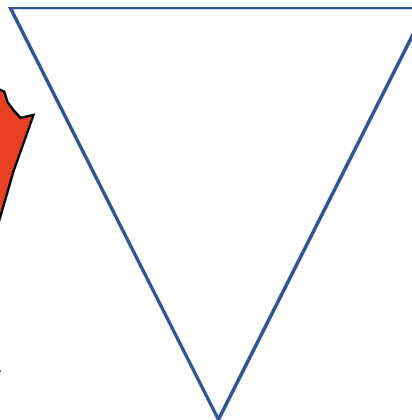
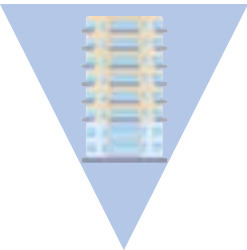
Années 2019 – 2020 :

Prix moy au m² : 4481,86 €/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
701,92	2672,41	3958,33	4569,70	5000,00	5937,50

Répartition des mutations d'appartements par typologies (2019 - 2020)





Nombre de mutations
d'appartement depuis
2014 :

1

506





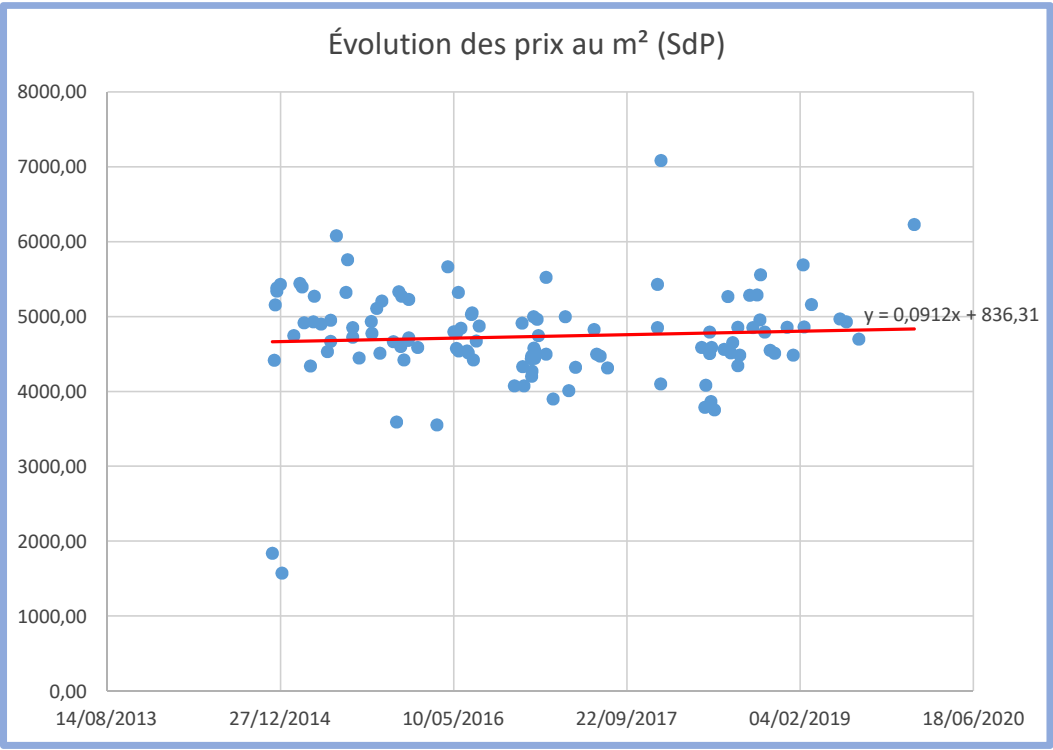
Repérage des
mutations
d'appartements
depuis 2014 :



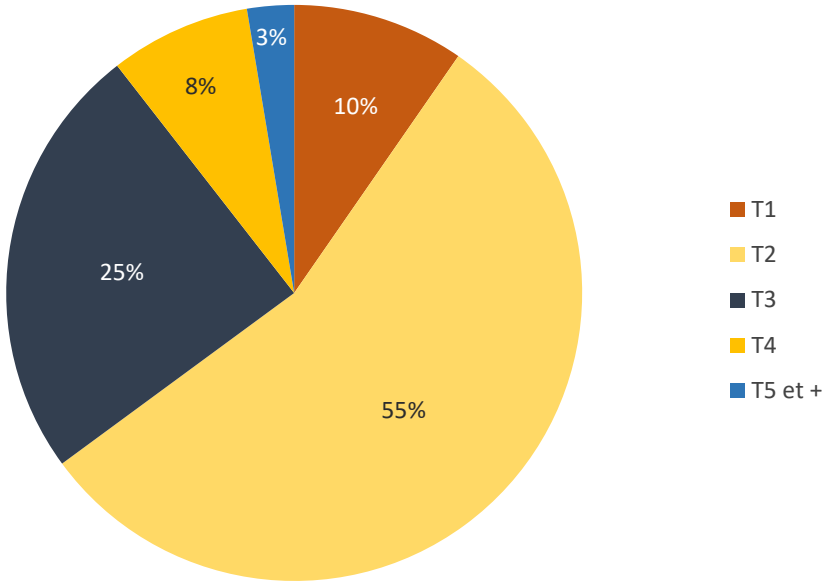
Les ventes d'appartements en vefa depuis 2014 :

Prix moy au m² : 4734,56€/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
666,80	1575,00	4489,80	4737,64	5022,73	7086,96



Répartition des mutations d'appartements en vefa par typologies





Appartements sauf T1 :

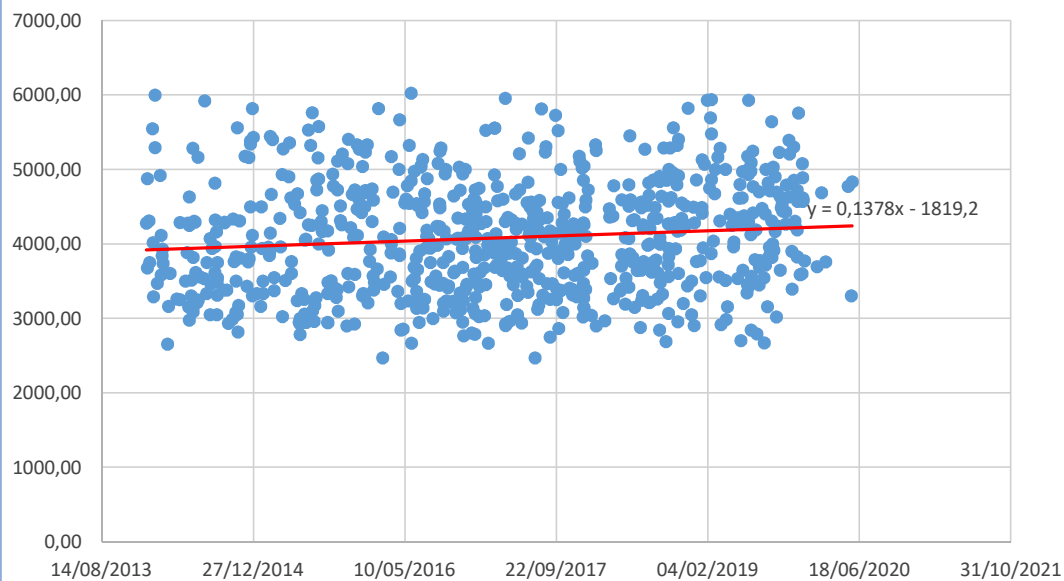
Depuis 2014 :

Prix moy au m² :

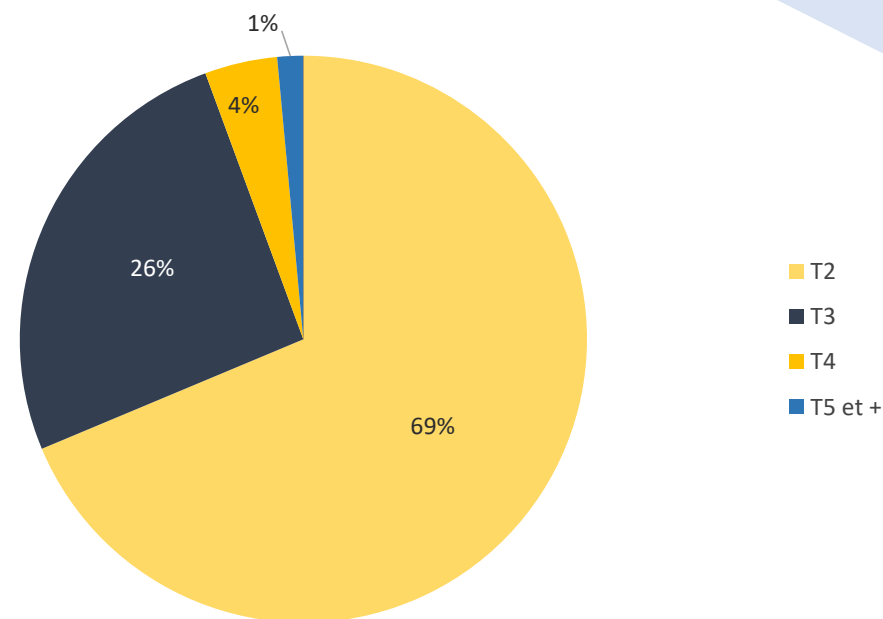
4081,71€/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
739,56	2467,74	3496,03	4050,00	4587,42	6022,58

Évolution des prix au m² (Appartements sauf T1)



Répartition des mutations d'appartements sauf T1 par typologies

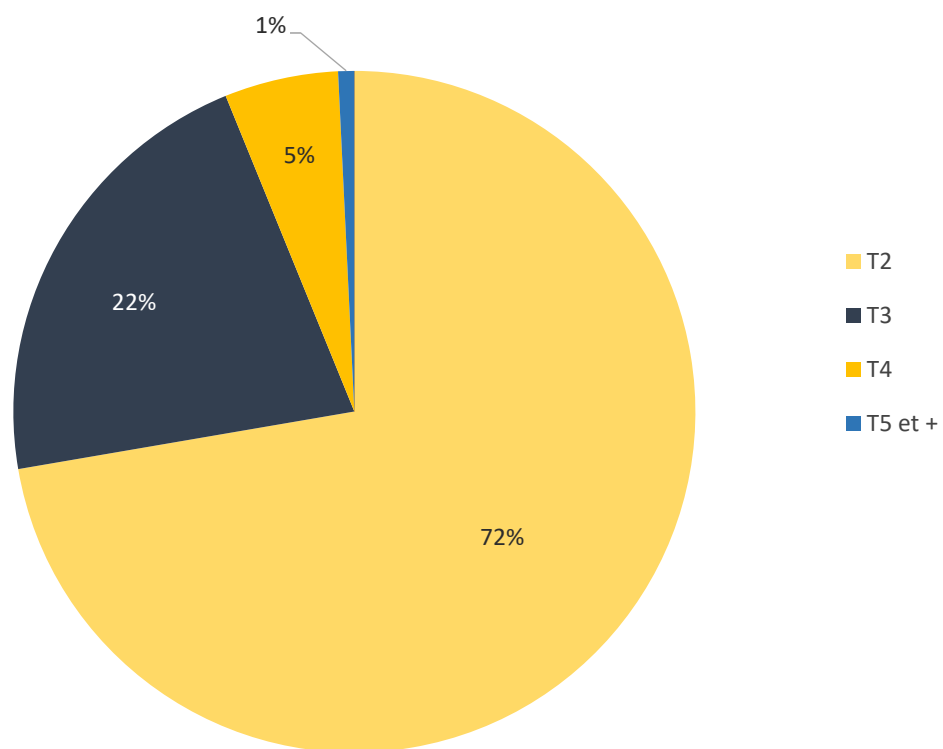


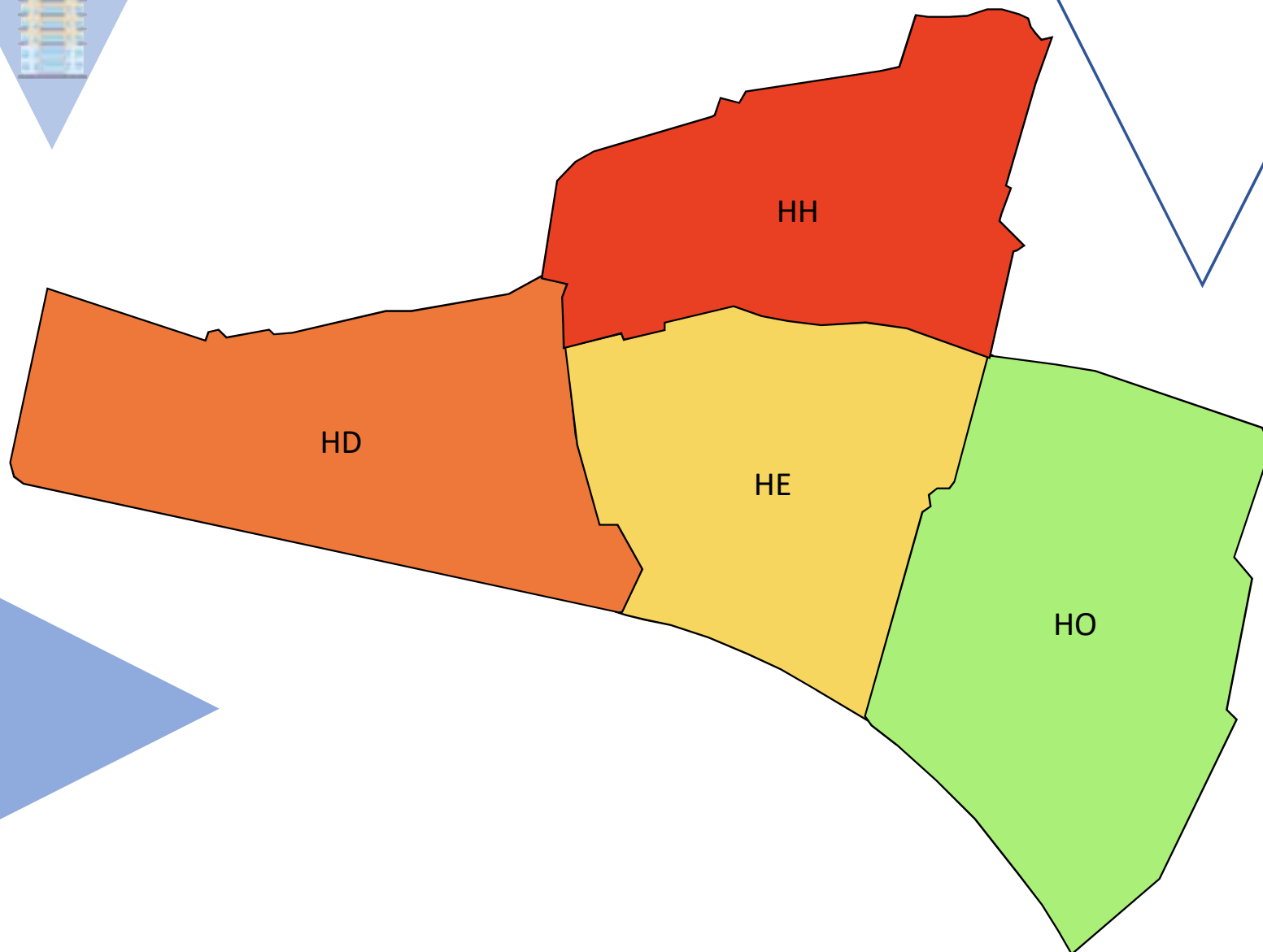
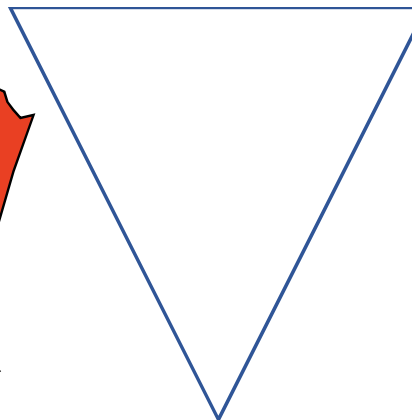
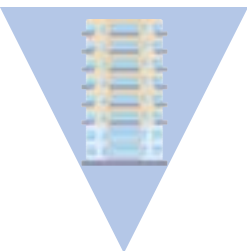
Années 2019 – 2020 :

Prix moy au m² : 4302,92 €/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
729,76	2672,41	3761,04	4332,00	4820,24	5937,50

Répartition des mutations d'appartements sauf T1 par typologies (2019 - 2020)





Nombre de mutations
d'appartement (sauf T1)
depuis 2014 :

1

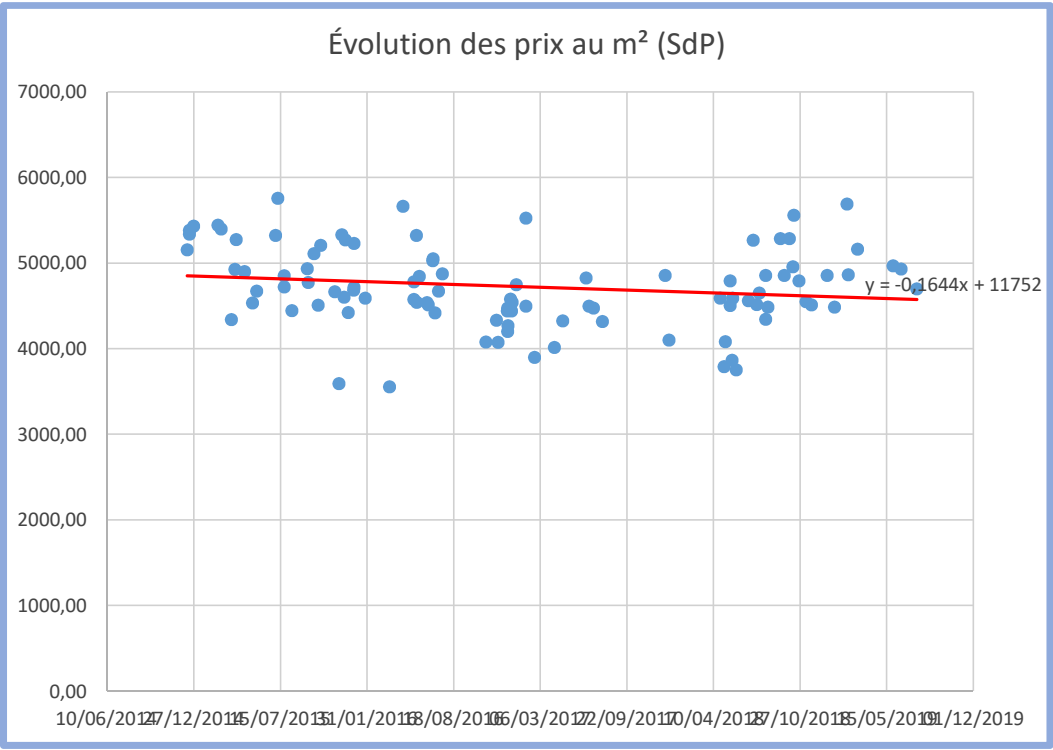
346



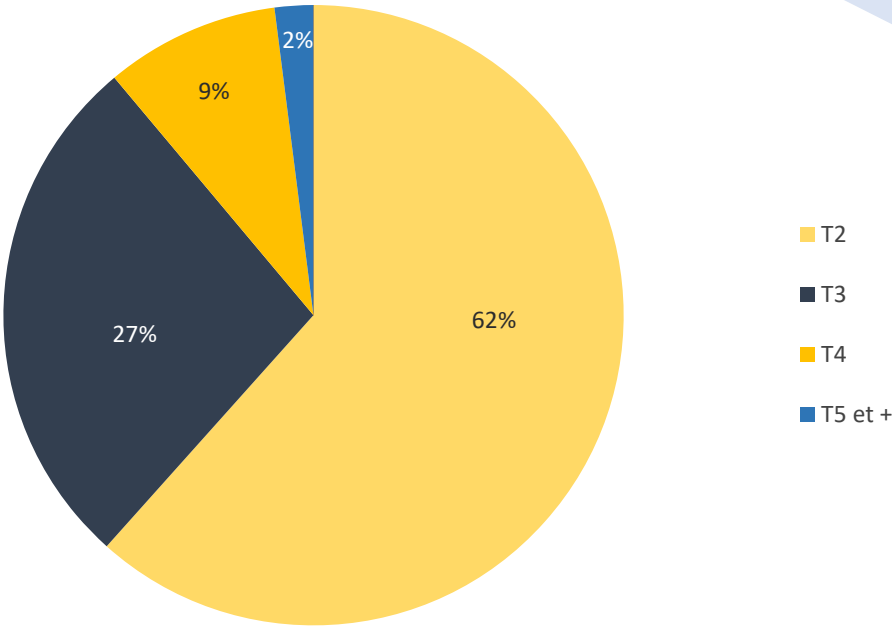
Les ventes d'appartements en vefa depuis 2014 :

Prix moy au m² : 4724,92€/m²

écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
467,17	3557,69	4482,99	4674,85	5000,30	5760,87



Répartition des mutations d'appartements sauf T1 en vefa par typologies



Hypothèse 1 :

Coût estimé de la construction : 1300 €/m² de sdp

	Numéro de parcelle	Surface du terrain (m²)	Prix du terrain (€)	Prix au m² du terrain	Surface de plancher (m²)	Surface d'emprise (m²)	Nature de la construction	Coût de la construction (€)	Coût total du bien (€)	Prix au m²
1	ZD0716	610	90000	147,54	143,28	204,75	Maison individuelle	186264	276264	1928,14
2	AB0229	700	215000	307,14	215	372,02	Maison individuelle	279500	494500	2300,00
3	AB0228	303	115000	379,54	123,79	-	Maison individuelle	160927	275927	2228,99
4	AB0230	234	105000	448,72	111,64	-	Maison individuelle	145132	250132	2240,52
5	AA0313	363	290000	798,90	181,8	184,42	Maison individuelle	236340	526340	2895,16
6	AN0319	904	140000	154,87	143,58 + 112,13	-	2 Maisons individuelles	332423	472423	1847,50
			70000		143,58			186654	256654	1787,53
			70000		112,13			145769	215769	1924,28
7	AN0015	564	210000	372,34	133,56	216,86	Maison individuelle	173628	383628	2872,33
8	AN0348	434	140000	322,58	139	161,82	Maison individuelle	180700	320700	2307,19
9	AE0456	679	215000	316,64	174,85	-	Maison individuelle	227305	442305	2529,63
10	AK0559	587	140000	238,50	148,5	-	Maison individuelle	193050	333050	2242,76
11	AH0789	399	117000	293,23	116,72	-	Maison individuelle	151736	268736	2302,40
12	AH0643	1915	445000	232,38	245,88	416,24	Maison individuelle	319644	764644	3109,83
13	AH0782	1902	366000	192,43	284,82	466,4	Maison individuelle	370266	736266	2585,02

Hypothèse 2 :

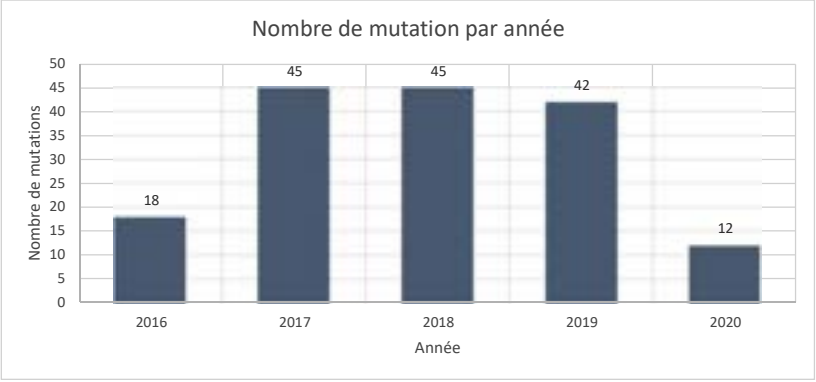
Coût estimé de la construction : 1500 €/m² de sdp

	Numéro de parcelle	Surface du terrain (m²)	Prix du terrain (€)	Prix au m² du terrain	Surface de plancher (m²)	Surface d'emprise (m²)	Nature de la construction	Coût de la construction (€)	Coût total du bien (€)	Prix au m²
1	ZD0716	610	90000	147,54	143,28	204,75	Maison individuelle	214920	304920	2128,14
2	AB0229	700	215000	307,14	215	372,02	Maison individuelle	322500	537500	2500,00
3	AB0228	303	115000	379,54	123,79	-	Maison individuelle	185685	300685	2428,99
4	AB0230	234	105000	448,72	111,64	-	Maison individuelle	167460	272460	2440,52
5	AA0313	363	290000	798,90	181,8	184,42	Maison individuelle	272700	562700	3095,16
6	AN0319	904	140000	154,87	143,58 + 112,13	-	2 Maisons individuelles	383565	523565	2047,50
			70000		143,58			215370	285370	1987,53
			70000		112,13			168195	238195	2124,28
7	AN0015	564	210000	372,34	133,56	216,86	Maison individuelle	200340	410340	3072,33
8	AN0348	434	140000	322,58	139	161,82	Maison individuelle	208500	348500	2507,19
9	AE0456	679	215000	316,64	174,85	-	Maison individuelle	262275	477275	2729,63
10	AK0559	587	140000	238,50	148,5	-	Maison individuelle	222750	362750	2442,76
11	AH0789	399	117000	293,23	116,72	-	Maison individuelle	175080	292080	2502,40
12	AH0643	1915	445000	232,38	245,88	416,24	Maison individuelle	368820	813820	3309,83
13	AH0782	1902	366000	192,43	284,82	466,4	Maison individuelle	427230	793230	2785,02

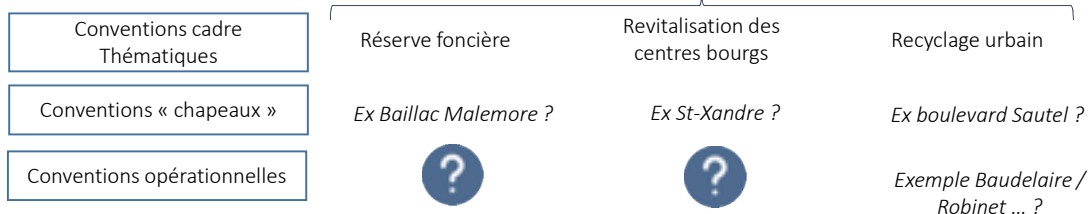
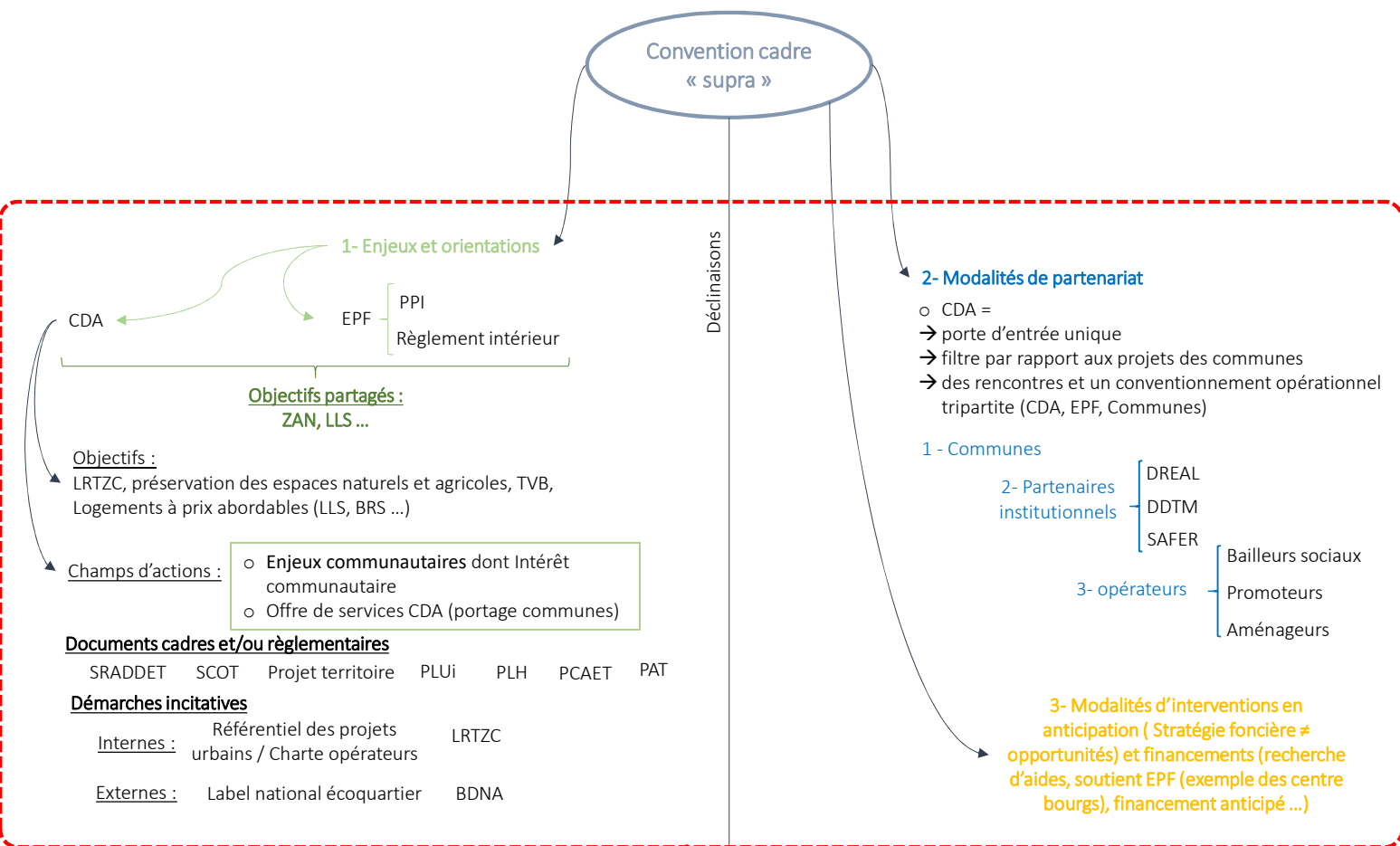
			Ref cadastrale	Prix (€)	Date de mutation	Sol (m²)	Terrain à bâtir (m²)	Terrain d'agrément (m²)	Terre (m²)	Jardins (m²)	Prés (m²)	Local Industriel, commercial (m²)	Maison (m²)
AYTRÉ	Belle-Aire	1	AP0281 - AP0282	490000	09/12/2016	4104						nan	
		2	AP0284	104500	14/11/2018		745						
		3	AP0285	460000	14/11/2018	1800						532 + 277	
		4	AP0143	420000	16/10/2018	3394						1762	
		5	AP0341 - AP0344	970000	13/03/2018	6150						nan	
		6	AP0059	1	23/09/2019	2922						521	
		7	AP0326 - AP0327	300000	28/12/2019	1095							158
		8	AP0328	270000	25/11/2016	1109						265	
		9	AP0406 - AP0408	280000	10/07/2017	1491						320	
		10	AP0362	450000	16/04/2018	1575						440 + 280	
		11	AP0432	150000	09/02/2018	340						150	
		12	AP0433	150000	25/07/2017	339						150	
		13	AP0434	200000	20/12/2017	1320						150	
		14	AP0331	700000	27/04/2016	762						577	
		15	AP0292	250000	03/10/2018	468						198	
		16	AP0409	357739	16/06/2017	1000		1247					201
		17	AP0081 - AP0082	300000	13/05/2020	1451						420	
		18	AP0439	300000	27/09/2018	1138						1000	
		19	AP0439 - AP0440	500000	13/09/2018	2503						1000	
		20	AP0040 - AP0041	500000	19/07/2018	3000						416	105
		21	AP0227	220000	26/10/2018	842						60	96
		22	AP0357	148000	27/01/2017	455						96	25
		23	AP0325	135000	19/06/2017	431						105	
		24	AP0438	40000	19/06/2018	613							
		25	AP0428 - AP0431	265000	13/02/2017	1013	346					2454	
		26	AP0429 - AP0430	180000	11/03/2019	1018						400	
		27	AP0119	170000	15/03/2019	800						223	
		28	AP0123	130000	20/10/2016	645						160	
		29	AP0426	220000	27/12/2018	755						200	
		30	AP0115	321500	20/09/2019	705							94
		31	AP0403	120000	22/02/2017	62						55	
		32	AP0373	219000	17/04/2019	470						135 + 110	
		33	AP0321	144000	11/10/2019								90
		34	AP0448	72000	18/02/2020		1064						
LA JARNE	Le pas des eaux	1	ZD0078 - ZD0090	300000	10/01/2020	2255						1050	
		2	ZD0089 - ZD0091	70000	27/04/2020	1036							
LA JARNE & SALLES-SUR-MER	L'aubépin	1	ZI0299	230000	09/11/2018	1153							150
		2	OZ0159 - OZ0161	105000	08/09/2018	600							65
		3	OZ0282	125000	16/01/2019	2415						410	
		4	OZ0306	450000	29/07/2019	1742						707	
		5	OZ0356	237630	13/04/2018								115
		6	OZ0357	248000	09/09/2019	1104							
		7	OZ0289	333383	28/05/2019	2519					nan		
NIEUL-SUR-MER		1	ZK0306	250000	22/05/2017	1507						550	
		2	ZK0444	300000	17/03/2020	1500						158 + 310	
		3	ZK1535	230000	19/10/2017	1156						310	
		4	ZK1495	140000	06/08/2020	504						100	
		5	ZK1496	10000	03/07/2017	656						656	
		6	ZK1598	165000	29/10/2020	268						90	
		7	ZK1503	190000	30/03/2016	997						661	
		8	ZK1676	90000	08/01/2019	150							
		9	ZK1511	400000	12/09/2018	838						370	
LAGORD		1	ZC0783	101376	09/05/2018	1056							24
		2	ZC0723	950000	20/12/2019							520	
		3	ZC0724	504000	30/06/2016							2715	
		4	ZC0785 - ZC0787	270000	27/11/2018	1182							120
		5	ZC0385	600000	23/01/2020	2196						216	147
		6	ZC0386	570000	20/09/2019	3000						200	128 + 30
		7	ZC0412	345000	21/11/2018	2064						300	135
		8	ZC0400 - ZC0422 - ZC0690 - ZC0691	240000	11/07/2018	2102						1717	
		9	ZC0577	150000	02/07/2019	500							104
		10	ZC0577	120000	09/08/2019								140
		11	ZC0772	60000	04/05/2017		799						
		12	ZC0450	500000	01/02/2017	1500						270	
		13	ZC0714	350000	19/09/2018	1269							154
		14	ZC0587 - ZC0705 - ZC0755	270000	22/09/2016	1238						889	
		15	ZC0566	650000	22/10/2018	1555						612	
		16	ZC0563	750000	04/02/2019	2500						350	
		17	ZC0607 - ZC0716	340000	12/07/2017	2383						561	
		18	ZC0620 - ZC0682 - ZC0715	1060000	29/12/2017	4869	1329					6000	
		19	ZC0768	125000	28/04/2018		1490						
		20	ZC0589	950000	29/07/2016	9764					nan		
	Atlantech	1	AE0533	830280	27/03/2017		6290						
		2	AE0506 - AE0507 - AE0508 - AE0511 - AE0514 - AE0536	407000	19/05/2017	1154	3036						
		3	AE0531	1	29/06/2017		15107						
PÉRIGNY	Atlanparc	1	AP0546	353568	17/04/2019	3683							
		2	AP0557	442476	19/12/2019	8194						1700	
		3	AP0525	203742	26/10/2017	3773							
		4	AP0526	324432	04/06/2018	6008							
		5	AP0553	112266	17/09/2019	2079							
		6	AP0544	216000	25/10/2018	4000							
		7	AP0548	232416	08/04/2019		4304						
		8	AP0549	276858	08/04/2019		5127						
		9	AP0521	289824	25/06/2019	6038							
		10	AP0495	177606	30/04/2019	3757							
		11	AP0530	74628	10/08/2018	1382							
		12	AP0519	72684	12/07/2017	1346							
		13	AP0412 - AP0450	1764000	17/12/2019	13694						3178	
		14	AP0507	115000	25/01/2017	1348							
		15	AP0095	430000	12/10/2018	3250						1300	
		16	AP0094	270000	01/06/2017	3250						520	
		17	AP0231 - AP0330 - AP0334 - AP0335	1175679	28/06/2019	5175	6224				nan		
		18	AP0297 - AP0298	350000	04/01/2018	3148						850	
		19	AP0444 - AP0449	305000	07/07/2017	2466						40 + 10 + 549	
		20	AP0359	700000	09/01/2017	5917					nan		
		21	AP0023 - AP0155 - AP0215 - AP0216	600000	20/10/2017	10930						3972	
		22	AP0156 - AP0157	1400000	30/11/2017	12310					nan		
		23	AP0030 - AP0358	250000	21/12/2016	2878	2091					370	
		24	AP0379 et +	1252750	28/06/2019	14949							
		25	AP0552	422000	28/06/2019	1814							
		26	AP0039	200000	27/08/2018	1202					310 + nan		
		27	AP0040	720000	27/08/2018	4938						1700	
		28	AP0041 - AP0117 - AP0121	645000	12/12/2017	9321						7500	
		29	AP0384 et +	480000	29/03/2018	4366						1320	
		30	AP0045 - AP0292	812000	20/03/2019	10471						1650	
		31	AP0047	1200000	17/09/2020	6932					780 + 1990		
		32	AP0420	1	21/03/2017	6091						2210	
		33	AP0509	265000	17/02/2017	1168						380	
		34	AP0510	220000	28/04/2017	821						380	
		35	AP0124 - AP0127	750000	26/03/2019	4735						1874	

		36 AP0456	162000	07/11/2019	2451				
		37 AD0102	500000	24/04/2018	6000			918 + 780	
		38 AD0290 - AD0312	570000	10/10/2018	4078				82
		39 AD0171 - AD0173	650000	26/03/2019	2155	1358			726
		40 AD0633	576000	14/03/2019	5144				
		41 AD0060 - AD0125	650000	31/05/2016	4500				4500
		42 AD0612	161868	28/05/2019				205 + 36	
		43 AD0610	850000	25/09/2017	3780				1078
		44 AD0600	1000000	05/04/2016	4123				2777
		45 AD0520	636000	25/07/2017	2402				770
		46 AD0538 - AD0540	680000	19/08/2020	2254				636
		47 AD0617	252000	05/10/2017	486				616
		48 AD0618	330000	31/10/2017	806				
		49 AD0478 - AD0481 - AD0483 - AD0484	840000	26/12/2017	2689				930
		50 AD0412	700000	20/01/2017	4666				1400
		51 AD0373	250000	24/07/2019					400
		52 AD0358	1	10/08/2018	4035				1668
		53 AD0591	100000	26/07/2018	62				62
		54 AD0584 - AD0587	322970	25/09/2020	216				160
		55 AD0564 - AD0565 - AD0571 - AD0572-0573-0574-0575	290100	15/09/2017	1006			218 + 133	
		56 AD0327 - AD0345	1	20/09/2018	13140			nan	
		57 ZE0227	2892000	26/04/2016	37691				
		58 AO0214	812000	20/03/2019	822				
MARSILLY		1 ZV0065 - ZV0066	301000	07/03/2018	1000	1188	3379		1947
		2 ZV0076	150000	06/11/2017	1530				1530
ST-SOULLE		1 ZH0205	264390	28/02/2017		6295			
		2 ZH0241	10646	09/06/2016		299			
		3 ZI0135 - ZI0136	247850	30/09/2019	2000		1600		180
		4 ZI0116	360000	19/10/2016	4526				132
									100
ST-MÉDARD & ST-CHRISTOPHE		1 ZP0290	180000	08/03/2018	1002				257
		2 ZP0277	39752	21/10/2016		1707			71
		3 ZP0274	288000	17/06/2017	1110				
		4 ZP0285	41760	04/07/2019		1392			287
		5 ZP0269	32000	08/01/2016		1178			
		6 ZP0306	175000	28/12/2017	2100				144
		7 ZP0307	365000	18/05/2018	2500			3580	180
		8 ZP0308	245000	28/04/2017	1000		1000	2909	250
		9 ZP0309	225000	29/06/2018	1000		1000		152
		10 ZP0224	46000	18/02/2019					199
		11 ZP0168	242500	25/06/2020	1000	1554			100
		12 ZP0303	70560	27/08/2019		2352	1962		135
		13 ZP0240	86717	29/03/2017	1815				67
		14 ZP0261	129840	07/08/2018		4328			125
		15 ZP0236	288000	20/11/2018	1000		300		104
		16 ZP0235	150000	08/07/2016	500		790		80
		17 ZP0251	365000	14/09/2018	2955			144 + 198	
		18 ZP0258	440000	12/09/2016	3114			nan	211
		19 ZP0249	78301	04/05/2018		2837			
		20 ZP0312	53040	11/07/2019	1768				
		21 XA0141	270000	11/03/2020	1000		4998		13
		22 XA0167	52000	21/02/2017	560				137
		23 XA0127	250000	30/08/2017	1349				117
		24 XA0128	510000	24/12/2019	3590				800
									884

2016	18
2017	45
2018	45
2019	42
2020	12



Scénario n°1 : une convention supra des conventions thématiques



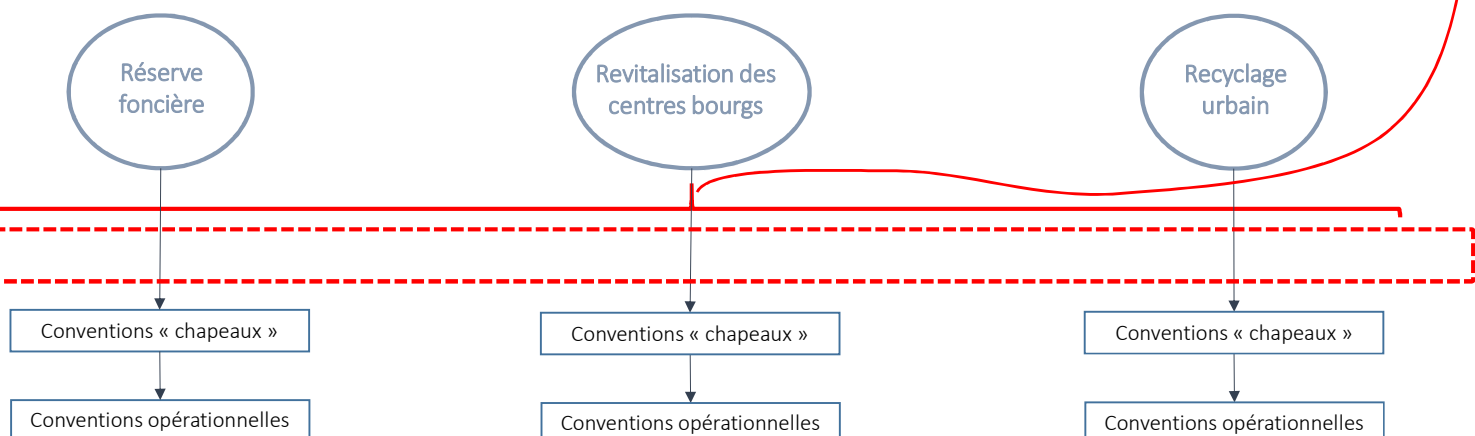
Modalités de travail et de gouvernance

- COFIL
- COTEC
- Réunion groupe 5-10 communes

Calendrier : (objectif fin Avril)



Scénario n°2 : 3 conventions cadres thématiques

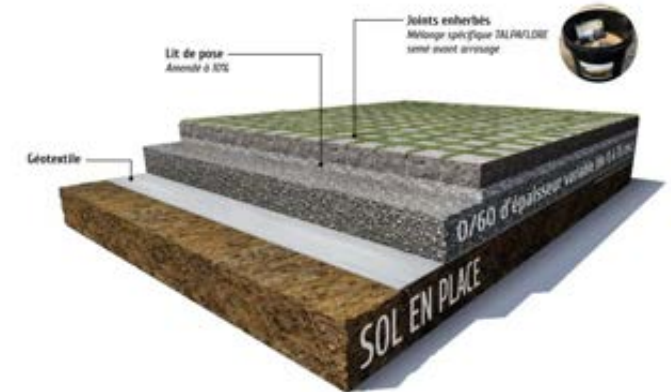


Synthèses des recherches

Recherches sur les chaussées « vertes », le béton bas carbone et la toiture végétalisée recyclée

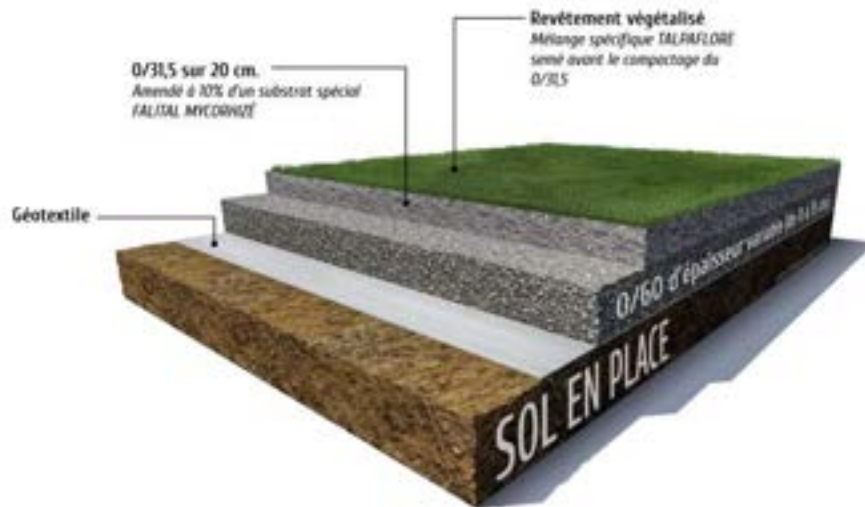
Les chaussées « vertes »

- Différentes typologies :
 - La chaussée végétale
 - Le pavé vert
 - La route végétale
 - Écovégétal - mousses



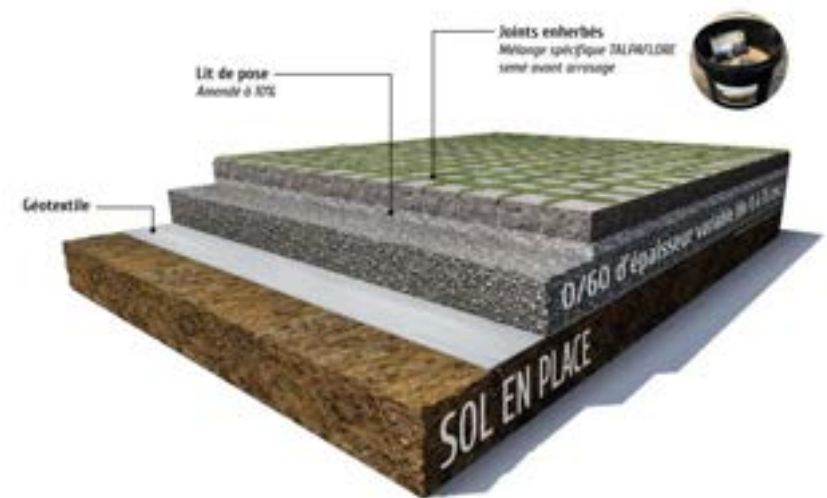
La chaussée végétale

- Évolue dans le temps et tout au long des saisons
- Coût de mise en œuvre comparable à celui d'un enrobé noir classique
- Pas d'entretien particulier
- Réellement perméable grâce au réseau de micro-racines et tuyau supprimé au profit des noues et d'espaces vert pour reprendre l'excédent et cas de précipitation trop importante
- Joue le rôle de filtration en cas de petite pollution type goutte d'huile



Le pavé vert

- Végétaliser les joints des pavés ou des dalles, sans incorporer de terre à la structure
- Limite l'imperméabilisation des sols et laisse s'exprimer la biodiversité



La route végétale

- Revêtement neutre en carbone à base végétale expérimenté par Eiffage
- Composition : matériaux d'anciennes chaussées recyclés + régénérant végétal utilisé comme liant (résine de pins)
- Déjà testé sur des départementales et mis en œuvre en septembre 2020 sur 260m de nationale sur la commune de Houches (Haute-Savoie)
- Coûte pour le moment 50 % plus cher qu'un enrobé classique



Ecovégétal - mousse

- Évite le compactage et l'imperméabilité
- Les dalles protègent les végétaux de l'érosion
- Substrat : mélange de terre cuite et de matières organiquesensemencé de végétaux des milieux arides (sédums, graminées, thym rampant, thym commun, trèfle blanc ...)
- Répond aux sollicitations spécifiques d'un parking



Le béton bas carbone

- Principe de fabrication et de composition d'un ciment classique (ciment Portland CEM1)
- Présentation des béton bas carbone par les cimentiers
- Est-ce véritablement décarboné ?

Principe de fabrication et de composition d'un ciment classique (ciment Portland CEM1)



Phase très énergivore à l'origine de la mauvaise empreinte carbone du ciment et donc du béton traditionnel

Présentation des béton bas carbone par les cimentiers

Béton bas carbone 0 % Clinker (Hoffmann) :

- Process de fabrication issu d'un mélange de coproduits (laitier, argile, gypse) → Pas issus de l'exploitation de carrières
 - Produits fournis par des producteurs locaux, dans une démarche de valorisation de l'économie local et circulaire
- Activation à froid → Sans cuisson du ciment
- Pas de broyage nécessaires

→ Ciment qui divise par 5 son impact carbone

Les bétons bas carbone Lafarge :

- Des bétons utilisant des **ciments bas carbone** ainsi que des **matériaux recyclés**
- Ciment bas carbone utilisant moins de Clinker mais tout aussi performant pour les bétons
- Baisse des émissions de CO2 jusqu'à 60 % des ciments
- Système géocycle permettant de transformer les déchets en énergie (brulé lors de la clinkerisation)
 - déchets traité : déchets solides broyés, bois, résidus du broyage automobile
- Système aggneo → valorisation des déblais de chantier
- Sac de ciment à empreinte carbone neutre : PLANET, qui se désagrège dans la bétonnière

Est-ce véritablement décarboné ?

- Le laitier est **considéré par les cimentiers comme un déchet**, cependant cela pourrait sembler excessif considérant que 95 % des laitiers sont commercialisés, donc 82 % aux cimentiers, avec un prix de vente décuplé lorsqu'il leur est vendu
 - ➔ Plutôt un co-produit
 - ➔ Le fait que le laitier est un co-produit lui permet d'utiliser les angles morts des normes de calcul environnemental pour ne jamais comptabiliser son impact environnemental

L'astuce de calcul est de considérer qu'étant donné que le laitier est un co-produit qui n'a pas beaucoup de valeur marchande, on ne fait pas son ACV (Analyse du Cycle de Vie ➔ permet de réaliser un bilan environnemental d'un système sur l'ensemble de son cycle de vie)

l'ACV du clinker indique une empreinte carbone de 765 kgCO₂eq/t selon l'ATILH, et de 16,7 kgCO₂eq/t pour le laitier de haut-fourneau selon le seul fournisseur en France, Ecocem
le bilan carbone du laitier avec l'allocation économique entre 2 et 3 % (et non pas à 0 %) serait entre 250 à 500 kgCO₂eq/t

- Cependant, cette méthode revient à dire que l'impact carbone d'un produit est proportionnel à son prix, or, sur le marché, il n'existe qu'un seul revendeur de laitier et donc détenant le monopole

Empreinte carbone pour les ciments (kgCO₂eq/t)



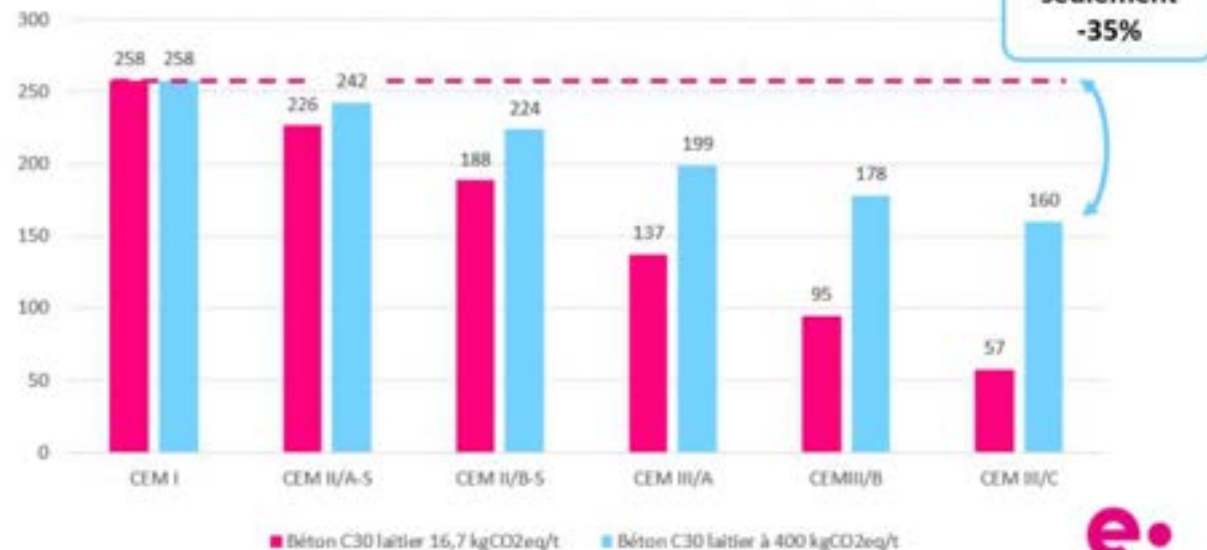
CONCLUSION :

- Le laitier permet de réduire le bilan carbone du béton
- Il faut mieux parler de bétons moins carbonés que de béton bas carbone

OUVERTURE :

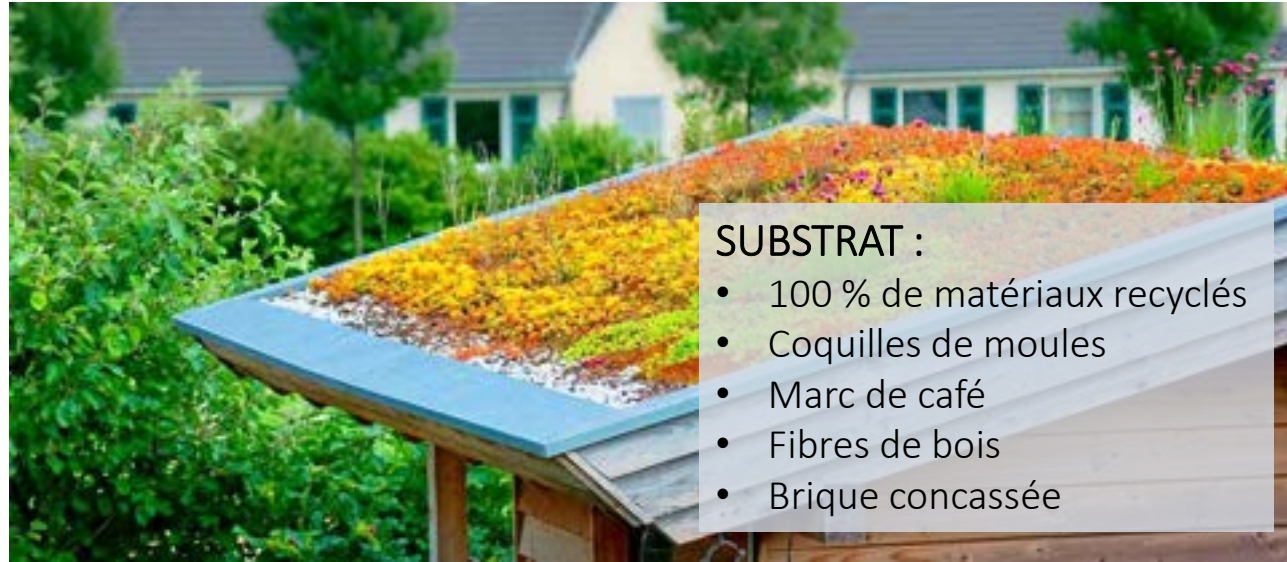
- Disponibilité des laitiers → Ne peut représenter au mieux que 20 % de la production de ciment en 2030 (ne permet pas de massifier l'emploi de ces bétons)
- L'indice de réchauffement climatique **ne prend pas en compte l'épuisement de la ressource** (en sable) et l'impact sur la biodiversité

Empreinte carbone pour un béton C30/37 (kgCO₂eq/m³)



Toiture végétalisée 100 % recyclée

- Composition issue à 100 % du recyclage de déchets
- Produit développé localement, issu de la démarche d'écologie industrielle Biotop
- Produit assemblé par un ESAT rochelais
- Support de culture offrant une bonne rétention en eau, une bonne capacité de drainage élevée
- Condition de sol optimales pour la croissance de la végétation



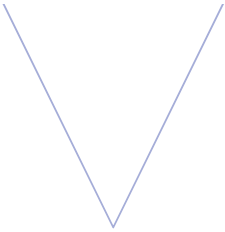
SUBSTRAT :

- 100 % de matériaux recyclés
- Coquilles de moules
- Marc de café
- Fibres de bois
- Brique concassée



Autre procédé : Rhizome

- Tapis pré-végétalisé ➔ pose et couverture immédiate et végétalisation complète du toit
- Support putrescible en sacs de toile de jute recyclés
- Protection contre l'érosion pour la végétalisation de toiture en pente



LAVOISIER-RÉPUBLIQUE PROJET D'AMÉNAGEMENT

LA ROCHELLE 26 MARS 2021

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



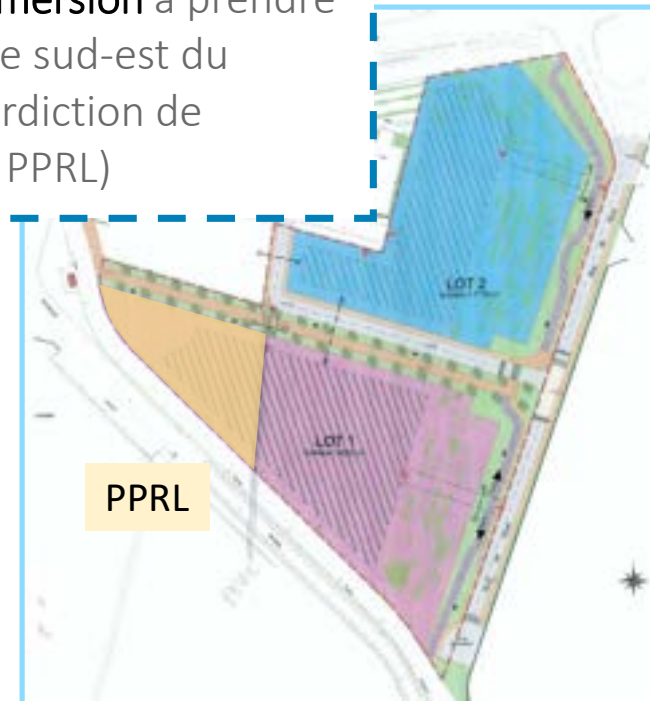
Synthèse des ATOUTS et des CONTRAINTES

> Les ATOUTS :

- **Proximité** du Parc Littoral (5min à pieds) et du Pôle universitaire.
- **Accès aisé** depuis l'un des boulevards structurants du territoire.
- **Une dynamique de projets en cours**, (logement rue Lavoisier, EcoQuartier de Bongraine, AMI littoral, etc.).
- **Un paysage ouvert**, qui offre des vues panoramiques sur l'océan et l'estran rocheux. **Un point de vue remarquable** sur le Fort Boyard

> Les CONTRAINTES :

- Un secteur **composite, sans cohérence** architecturale et urbaine.
- Des espaces publics à **l'image vieillissante et routière à requalifier**.
- Un quartier à relier aux lieux d'activités, aux commerces et services.
- Des **risques de submersion** à prendre en compte en limite sud-est du secteur du PA (Interdiction de construire suite au PPRL)



1. CONTEXTE
Le site – le programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

Les ENJEUX GLOBAUX

> Rendre ce nouveau morceau de ville cohérent par l'aménagement des espaces publics autour du projet :

Affirmer le Bd de la République comme un véritable **BOULEVARD URBAIN REQUALIFIÉ**, support (aussi) des mobilités actives vers la ville et les plages. Remailler le quartier aux centralités

Conforter l'entité du **PARC LITTORAL** (accès, visibilité).

Poursuivre le **MAILLAGE MODES ACTIFS STRUCTURANT**, des îlots vers les plages et vers les centralités, notamment en ouvrant la frange sud du secteur du PA (libération de l'emprise Alstom).

En lien avec l'**AMI littoral**, transformer l'avenue Dulin en « **PARKWAY** », lieu de la transition urbaine / littoral : avenue avec poches de stationnement, accès modes actifs au littoral.

Hiérarchiser et **scénariser LES RAPPORTS AU PAYSAGE** :

- Mettre en scène les points de vue sur le grand paysage,
- Préserver les masses végétales comme paysage de proximité dans les îlots.



1. CONTEXTE
Le site – le programme

2. Mode opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à donner



1. CONTEXTE
Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner



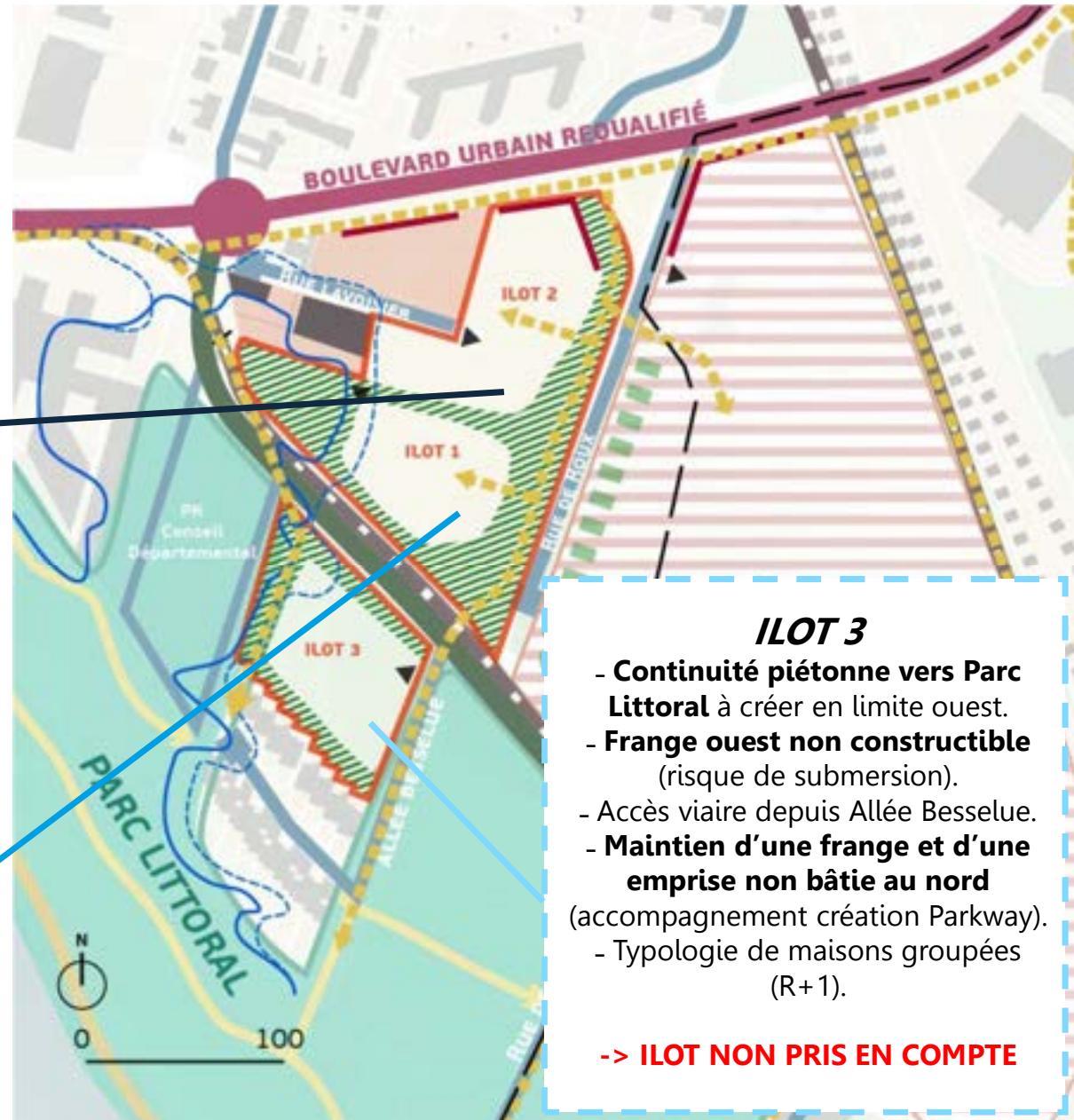
Les ENJEUX SPÉCIFIQUES par site

ILOT 2

- **Préconisation d'alignement du bâti sur le Bd** (R+3, effet signal dans le traitement architectural du bâtiment).
- **Assurer la bonne écriture architecturale du site**
 - **Maintien d'une frange végétale en limite est** : « habiter un écrin végétal », **logement intermédiaire en R+2**.
 - Accès viaire depuis rue de Roux.
 - Accès piétons à prévoir à l'ouest et au sud pour se connecter au maillage modes actifs (utilisation ancienne ligne de tramway ?).

ILOT 1

- **Maintien d'une frange non bâtie en pointe ouest (risque de submersion)** et d'une frange végétale au sud et à l'est : « habiter un écrin végétal », **logements intermédiaires en R+2**.
- **Assurer la bonne écriture architecturale du site**
- **Continuité piétonne vers Parc Littoral** à créer en limite ouest.
 - Accès viaire depuis rue Lavoisier.



ILOT 3

- **Continuité piétonne vers Parc Littoral** à créer en limite ouest.
- **Frange ouest non constructible** (risque de submersion).
- Accès viaire depuis Allée Besselue.
- **Maintien d'une frange et d'une emprise non bâtie au nord** (accompagnement création Parkway).
 - Typologie de maisons groupées (R+1).

-> ILOT NON PRIS EN COMPTE

1. CONTEXTE
Le site – le programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à
donner

L'OAP en fonction des enjeux du site

- **trame paysagère**, rue de Roux confortée et doublée d'un cheminement doux
- **Mail piéton arboré Est/Ouest**
- **Des espaces publics d'usages collectifs**, placettes et parking (partie Nord de l'avenue Dulin inconstructible au regard du PPRL)

- **Ne pas dépasser la hauteur des bâtiments R+3 et R+4 déjà construits**

- ⇒ Construction au Nord, au maximum en R+3
- ⇒ Construction au Sud, au maximum en R+2
- ⇒ Au-delà de l'avenue André Dulin, hauteurs limitées au R+1

Armature urbaine et paysagère

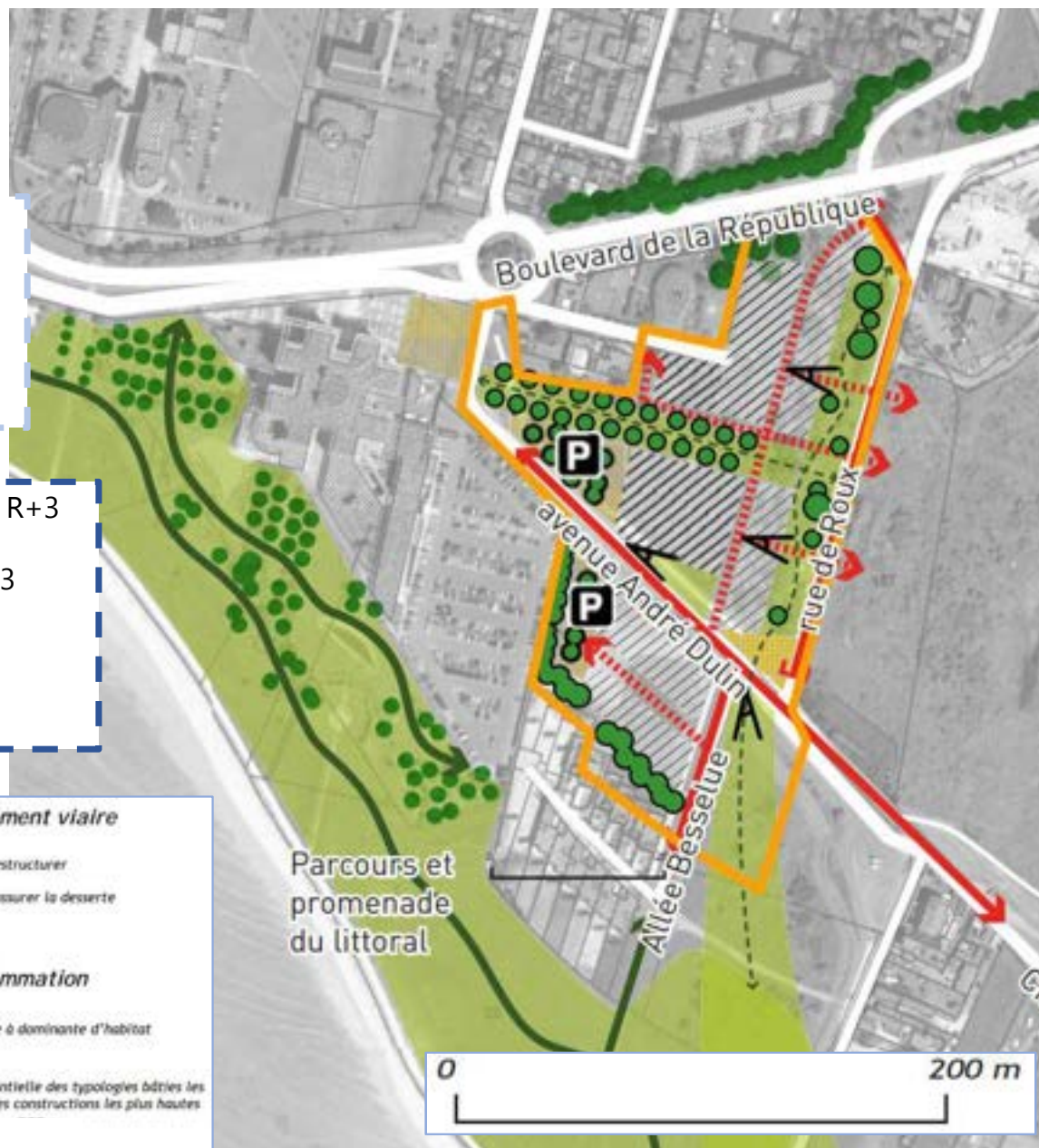
- Espace public d'usage collectif à créer/à qualifier
- Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes à préserver

Accès et fonctionnement viaire

- Voie existante à restructurer
- Voie à créer pour assurer la desserte
- Parking à créer

Éléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Localisation préférentielle des typologies bâties les plus denses et/ou des constructions les plus hautes



1. CONTEXTE
Le site – le programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

Programmation cible (hypothèse PLUi)

- **mixité fonctionnelle et sociale (socle réglementaire) :**

- 20 % logements locatifs sociaux :
 - 30 % PLAi - 40 % PLUS - 30 % PLS
- 15 % logements en accession abordables à la propriété

- **diversité des types de logements :** T1 à T5, répartis à l'échelle de l'ensemble du site : fiche d'identité cible logement à établir

- définition d'une centaine de logement sur le programme selon l'OAP (sur les 3 îlots)

 Surfaces des lots (*végétalisés au maximum*)

 Polygone constructible

 Arbres à planter

 Emprises des liaisons douces, trottoirs et pistes cyclables

 Espaces verts à qualifier

 Zone non constructible au regard des risques littoraux (PPRL)



1. CONTEXTE

Le site – le programme

2. Mode opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à donner

Les ambitions à atteindre, déclinaisons du RÉFÉRENTIEL

Ville nature

- Respecter et préserver les caractéristiques du paysage et de l'environnement
- Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels
- > *En s'appuyant sur un diagnostic fin du site*



Assurer l'intégration urbaine du projet

- Rechercher une composition et une cohérence avec les projets voisins
- Proposer une architecture en rapport au site
- > *Rapport au Boulevard, ouverture des logements côté mer, extérieurs généreux, transitions ...*



Ville des proximités

- Placer les modes actifs au cœur du projet
- Favoriser l'accès aux services de proximité (rayon de 15min) et numériques
- > *Continuités, praticabilité et sécurisation*



Ville saine et solidaire

- Répondre aux besoins des cibles de population visée
- Proposer des logements durables et agréables à vivre
- Proposer un cadre de vie sûr et sain
- > *Définition partagée de la cible du projet*
- Programmation et prix de sorties adaptés
- Critères de qualité des logements



Place des usages et des habitants

- Assurer la continuités des espaces verts et des cheminements
- Assurer la bonne conception et gestion des espaces publics d'usages collectifs
- Mettre l'habitant (actuel et futur) au cœur du projet
- > *Consultation sur la vocation et le traitement des espaces communs*
- Appropriation des futurs habitants*



Génie écologique et transition énergétique

- Préserver et gérer la ressource en eau
- Favoriser un urbanisme sobre en énergie et la production d'énergies renouvelables et de récupération
- > *Niveau de performance E+C- / Démarche BDNA ?*



→ LABEL ?

1. CONTEXTE

Le site – le programme

2. Mode opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à donner

Un Permis d'Aménager sur le secteur

- > Permis d'Aménager de Oct 2011, **Ville de La Rochelle :**
 - Lotissement de 2 lots
 - SHON max : 7849m²
 - COS : 0,5
- > PA attaqué en décembre 2011
 - Confirmé le 13/04/2017
 - PA valide jusqu'en Avril 2021
 - Prorogation du PA jusqu'en Avril 2022**
- > Secteur partiellement impacté par Xynthia
- > Analyse juridique en cours sur les règles applicables au terme des 10 ans de validité du PA (octobre 2021) : POS et ou PLUi ?



	Zone inondée (indicative) XYNTHIA 20.02.2010		Principe d'Aménagement " Porte d'entrée de Ville "
	Surface cessible - Lot n° 1		Liaison Douce + Mail paysager
	Surface cessible - Lot n° 2		Domaine Public
	Polygone constructible		Espaces verts et piste cyclable
			Emprise voirie (domaine Public)
			Accès possible

1. CONTEXTE

Le site – le programme

Premiers éléments déterminants du BILAN

Invariants :

- Foncier en Zone proche du littoral avec une constructibilité limitée et définie (antécédents contentieux)

Cadrage des principaux postes du bilan :

- définition du prix de sortie du logement libre (*actuellement autour 4700 €/m² SP TTC sur le secteur*)
- Coûts de construction en fonction des performances énergétiques et environnementales attendues sur le projet environ 1800€/m² HT
- Niveau d'aménagement des espaces publics (chiffrage à stabilisé, estimation OPH 1M€)
- Niveau de marge de l'opérateur (selon le mode opératoire retenu)

1. CONTEXTE
Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

Définition de la programmation cible :

- **Logements privés** : *minimum 50 % de T3 et + /produits atypiques de grandes surfaces
Maximum 50% de T1 et T2 (à privilégier au T1)*
- **Logements sociaux** : *majorité de T2 et T3 (produits répondants aux capacités
financières des ménages)- quelques T1 autour de 30m² et quelques T4*
- **Logements abordables** : *quelques T2, majorité de T3 (produits répondant aux
capacités financières des ménages)*

Enjeux d'optimisation de la surface de plancher à développer pour concilier respect OAP,
programmation cible et gestion du stationnement

- **Niveau de cession du foncier Ville : objectif poursuivi = 2M€**

➔ **BILANS à établir en fonction des hypothèses retenues**

1. CONTEXTE
Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

CONTEXTE et PRECONISATIONS

- L'opération Lavoisier-République répond manifestement aux critères d'une opération d'aménagement.
- Projet en dessous des seuils réglementaires : pas d'étude d'impact ni de concertation obligatoires.
- A défaut de délibération contraire, le projet est aujourd'hui **de compétence ville de La Rochelle**.

1. CONTEXTE
Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

CONTEXTE et PRECONISATIONS

- Plusieurs montages opérationnels étudiés :
 - Le mandat -> EXCLU / *capacité de suivi*
 - L'appel à projets -> EXCLU / *risque de requalification et objectif de maîtrise des ambitions et de la qualité du projet*
 - La cession OPH via SCCV -> EXCLU / *question de choix de l'opérateur associé*
 - La concession / OPTION ETUDIEE
 - La cession de gré à gré à l'OPH / OPTION ETUDIEE

1. CONTEXTE
Le site – le
programme

2. Mode
opérateur

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

OPTION 1 / CONCESSION

- *Mise en concurrence* et en émulation des opérateurs (*OPH peut répondre en SCCV ou être imposé à l'aménageur retenu*)
- La concession opère un transfert du risque économique de l'opération.
- Si le résultat final est déficitaire, il est intégralement à la charge du concessionnaire, sauf si une participation publique est inscrite dans la concession.
- Si le résultat final est excédentaire, il peut être prévu contractuellement un partage du boni.
- La collectivité peut demeurer contractuellement associée au choix des promoteurs, à la remise des ouvrages et demeure étroitement informée à l'occasion du CRACL.

1. CONTEXTE
Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

OPTION 2 / cession OPH de gré à gré

Plusieurs options en cours d'études :

- OPH fait son affaire du montage opérationnel et du choix opérateur en SCCV (hypothèse 60% de logements libre)
- VEFA inversée avec part maximale des logements privés à hauteur de 30% du programme
 - Options sur l'abordable : PSLA ou BRS

1. CONTEXTE
Le site – le
programme

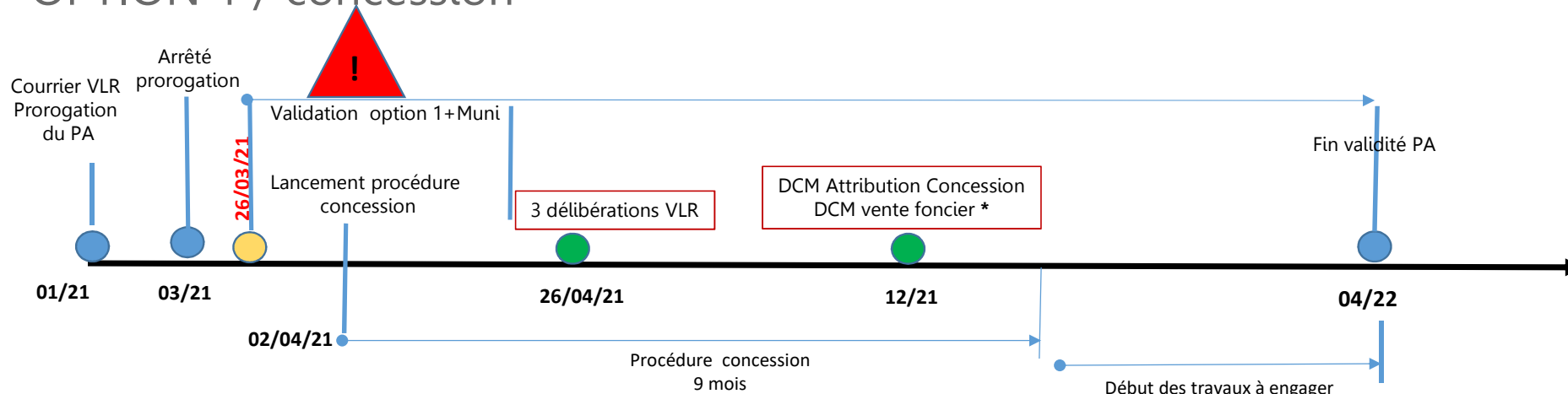
2. Mode
opérateur

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

OPTION 1 / concession



* Hypothèse hors risques, aléas, avec 1^{ère} délibération en mars

Points de vigilance :

- Incompatibilité du calendrier avec un démarrage des travaux avant Avril 2022 par le concessionnaire
- Incompatibilité du calendrier avec la cession du foncier en 2021
- Programmation/mixité du programme

Intérêt :

- Formalisation du cahier des charges et des relations partenariales dans le cadre du TCA
- Mise en concurrence, émulation et capacité de retenir la meilleure proposition (qualité projet / prix de cession VLR)

1. CONTEXTE
: Le site – le programme

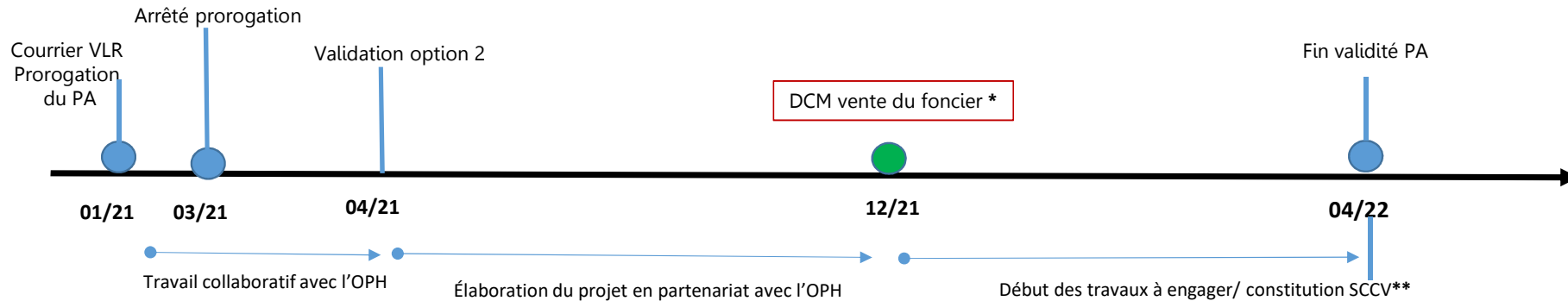
2. Mode
opérateur

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

OPTION 2 / Cession OPH



* Hypothèse hors risques, aléas

Points de vigilance :

- Capacité à acheter sans conditions suspensives (à confirmer risques contentieux)
- Compatibilité à conforter du calendrier avec un démarrage des travaux avant Avril 2022
- Conditions de partenariat et de participation à la définition du projet non formalisée

Intérêt :

- Programmation tournée vers le social et l'abordable (logement libre 30% max)
- Montage innovant : VEFA inversée, BRS et consolidation du partenariat avec l'OPH1717 (ambitions, ...)
- Simplification du process, des procédures administratives et de la mobilisation des services (temps passés)
- Option 2 bis **: se décompose en 2 phases :
 - acquisition et aménagement par OPH
 - Constitution SCCV : réorientation de la programmation vers plus de logements libres. Pas d'association formelle possible des collectivités

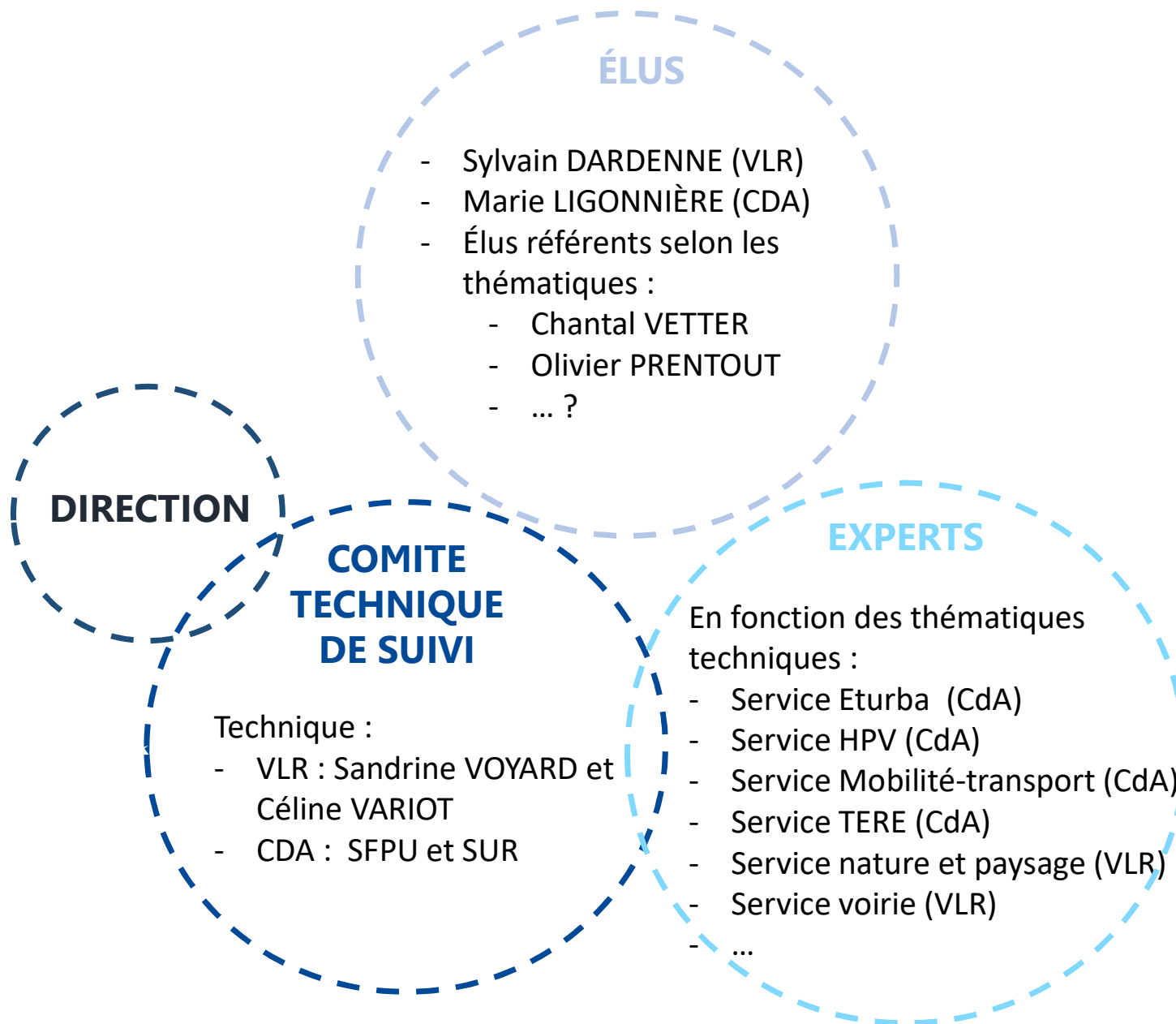
1. CONTEXTE
: Le site – le programme

2. Mode opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à donner



1. CONTEXTE
: Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner

Agglo :

- Bilans à consolider
- Programmation cible à conforter
- Analyse de la proposition OPH
- Préparation délibérations concession avant le 2 avril 2021

Ville de La Rochelle :

- Interface avec les voiries connexes existantes
- Limite délai pour permettre engagement des travaux par VLR avant avril 2022, si besoin ?
- Gestion de l'occupation illégale du site
- Poursuite échanges avec services techniques notamment Nature et Paysage et Voirie

1. CONTEXTE
: Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner



En synthèse :

Le mandat prévu à l'article L 300-3 CU permet la réalisation de l'ensemble des missions d'un aménageur qui intervient au nom et pour le compte de la collectivité.

La personne publique conserve néanmoins l'intégralité du risque financier de l'opération et le mandat présente l'inconvénient d'avoir à solliciter l'avis des Domaines au moment de la commercialisation et le mandataire doit être titulaire d'une carte Loi Hoguet.

C'est pourquoi nous préconisons plutôt la concession d'aménagement qui opère un véritable transfert de maîtrise d'ouvrage de l'opération.

1. CONTEXTE

Le site – le programme

2. Mode opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à donner

Mandat Loi Alur ou concession aménagement ?

NB : appel à projets exclu a priori / risque de requalification et objectif de maîtrise des ambitions et de la qualité du projet

1. CONTEXTE
Le site – le programme

2. Mode opératoire

3. Calendrier

4. Gouvernance

5. Suites à donner

23

Caractéristiques	Mandat Aménagement	Concession Aménagement
Passation du mandat	Procédure adaptée (si rémunération inférieure à 214 000 € HT) selon les procédures internes de passation des marchés publics	Procédure adaptée (si montant des produits inférieurs à 5.350.000 € HT) définie dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et du code de la commande publique/ sinon procédure européenne
Responsabilité	La collectivité reste responsable de l'opération	Le concessionnaire assume la responsabilité globale de l'opération
Financement de l'opération	Financement par la commune, Budget annexe au budget municipal	Le concessionnaire met en place les moyens de financement de l'opération. Il peut solliciter une participation du concédant voire des subventions d'autres collectivités selon le montant défini dans le traité de concession
Passation des marchés	Le mandataire conduit les travaux au nom et pour le compte de la collectivité mandante. Il ne dispose pas	Le concessionnaire réalise les travaux sous sa maîtrise d'ouvrage. Il réceptionne les travaux et remet les

Réalisation des travaux	du pouvoir de réceptionner les travaux. Le mandataire conclut les marchés au nom de la collectivité et dans le respect des règles de passation des marchés	équipements publics à leur achèvement (la collectivité est associée aux opérations préalables à la réception). Il conclut les marchés s'engage à associer la commune dans le choix des attributaires
Contrôle de la collectivité	Contrôle de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, du programme des travaux, de l'attribution des marchés, du mandatement des règlements	Le concessionnaire gère le bilan de la concession dans le respect des dispositions contractuelles (obligation de compte-rendu financier annuel, plafonnement de la participation...)
Foncier acquisitions-cessions	La collectivité est propriétaire du foncier. Application des règles applicables à la collectivité pour les acquisitions foncières et les cessions de terrains à bâtir par le mandataire (avis des Domaines, délibération sur les acquisitions et sur les cessions) En cas de recours à l'expropriation, la procédure est menée est au nom de la collectivité	Pas d'autres obligations que celles définies au traité de concession Obligation d'accord de la collectivité pour engager une procédure d'expropriation, obligation de relogement des occupants, En règle générale, accord préalable aux cessions (accord sur le prix et conditions

OPTION 1 / CONCESSION

Calendrier de passation d'une concession d'aménagement	Avril 2021	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	décembre 2021
DCM n°1 existence OP									
DCM n°2 lancement consult									
DCM n°3 constit commission									
Envoi de la publicité									
Réception des candidatures									
Constitution du dossier consultation									
Envoi dossier consultation									
Réception offres									
Analyse des offres									
Négociations									
DCM n°4 Attribution									
Formalités d'achèvement et notification									

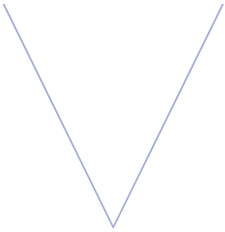
1. CONTEXTE
: Le site – le
programme

2. Mode
opératoire

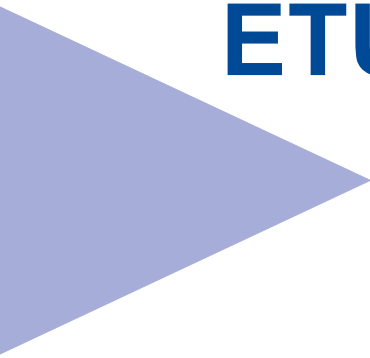
3. Calendrier

4.
Gouvernance

5. Suites à
donner



PÉRIGNY, ÉTUDE SUR LES FORMES URBAINES



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Image aérienne :



Légendes pour les cartes d'analyse urbaine

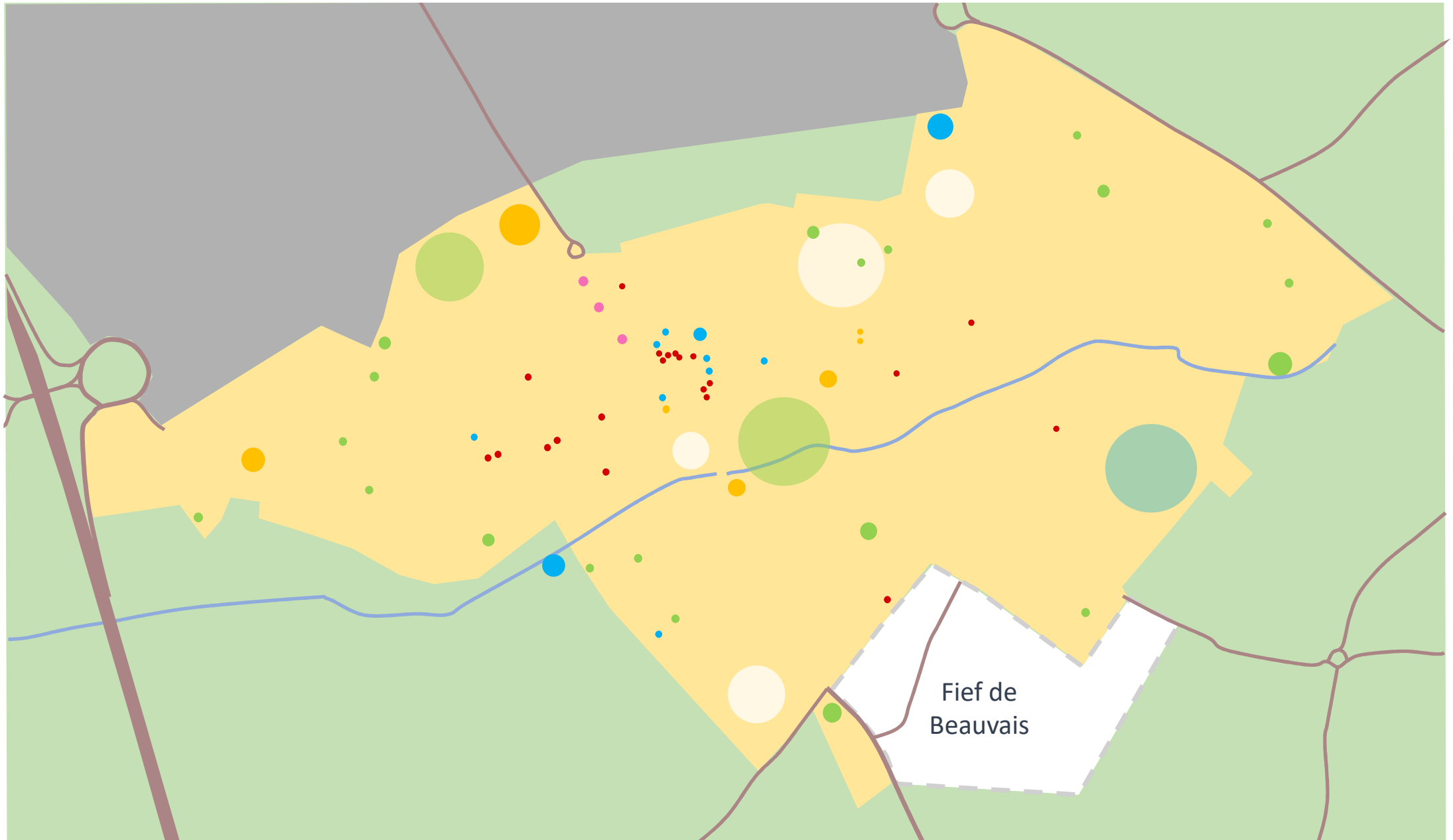
-  Équipement public
-  Service
-  Équipement public - école
-  Commerce
-  Espace public paysager ouvert
-  Projet / Quartier
-  Équipement public perméable clos (équipement sportif)

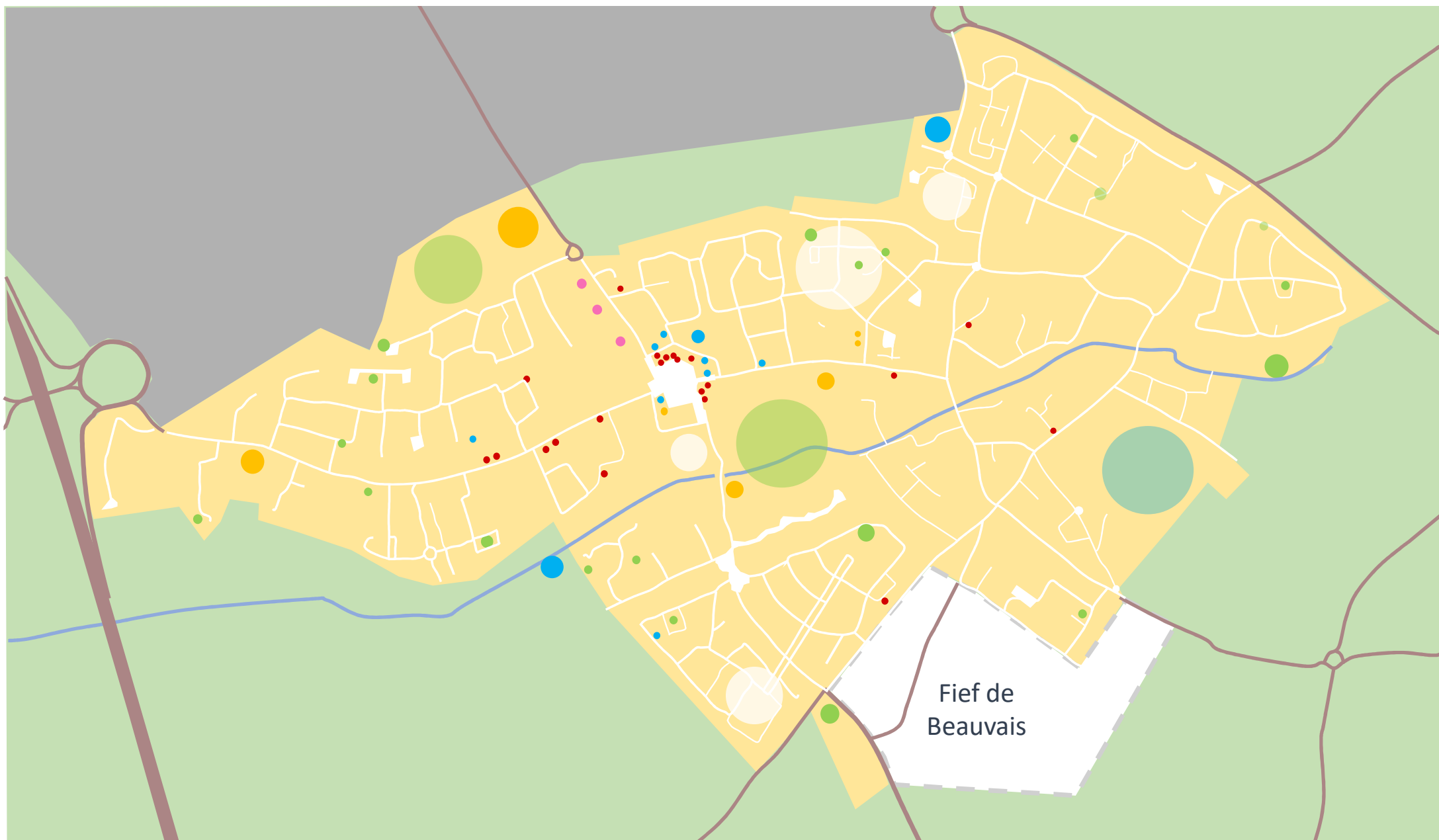
Analyse urbaine :



Analyse urbaine :







Lotissement à Périgny : zoom et densités des opérations





Les Aigrettes :





Les Aigrettes :

3,5 ha

et

168 logements

donc

48 logements/ha



35 103 m²



Le domaine du Coudray :





Le domaine du Coudray :

1,5 ha

et

101 logements

donc

67,3 logements/ha

14 474 m²







69 350 m²





Les jardins du moulin :



41 140 m²

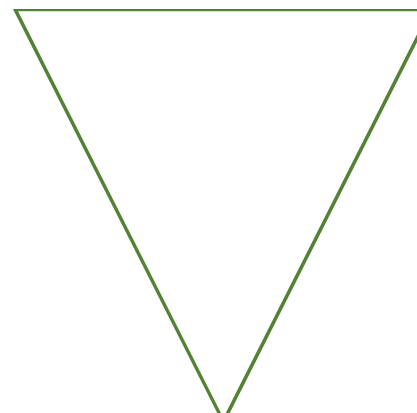


Terrains à bâtir, étude des prix :





Terrains à bâtir, étude des prix :



	Numéro de parcelle	Surface du terrain (m²)	Prix du terrain (€)	Prix au m² du terrain	Surface de plancher (m²)	Surface d'emprise (m²)	Nature de la construction	Coût de la construction (€)	Coût total du bien (€)	Prix au m²
1	ZD0716	610	90000	147,54	143,28	204,75	Maison individuelle	186264	276264	1928,14
2	AB0229	700	215000	307,14	215	372,02	Maison individuelle	279500	494500	2300,00
3	AB0228	303	115000	379,54	123,79	-	Maison individuelle	160927	275927	2228,99
4	AB0230	234	105000	448,72	111,64	-	Maison individuelle	145132	250132	2240,52
5	AA0313	363	290000	798,90	181,8	184,42	Maison individuelle	236340	526340	2895,16
6	AN0319	904	140000	154,87	143,58 + 112,13	-	2 Maisons individuelles	332423	472423	1847,50
6.1			70000		143,58			186654	256654	1787,53
6.2			70000		112,13			145769	215769	1924,28
7	AN0015	564	210000	372,34	133,56	216,86	Maison individuelle	173628	383628	2872,33
8	AN0348	434	140000	322,58	139	161,82	Maison individuelle	180700	320700	2307,19
9	AE0456	679	215000	316,64	174,85	-	Maison individuelle	227305	442305	2529,63
10	AK0559	587	140000	238,50	148,5	-	Maison individuelle	193050	333050	2242,76
11	AH0789	399	117000	293,23	116,72	-	Maison individuelle	151736	268736	2302,40
12	AH0643	1915	445000	232,38	245,88	416,24	Maison individuelle	319644	764644	3109,83
13	AH0782	1902	366000	192,43	284,82	466,4	Maison individuelle	370266	736266	2585,02

Coût estimé de la construction : 1300 €/m² de sdp

: Logement pouvant être considéré comme abordable au regard du PLH

- T4 (85m²) : 221 000 €
- T5 (100m²) : 240 000 €



Les ventes dans l'ancien :

Maisons individuelles :

- Nombre de ventes de maisons individuelles depuis 2014 = 419
- Nombre de ventes de maisons individuelles neuves depuis 2014 = 11
→ Nombres de ventes de maisons individuelles dans l'ancien depuis 2014 = 408 (97 % des ventes totales)

Au total, le neuf représente 110 ventes depuis 2014 sur 656
→ 17 % des ventes

Appartements :

- Nombre de ventes d'appartements depuis 2014 = 237
- Nombre de ventes d'appartements neufs depuis 2014 = 99
→ Nombres de ventes d'appartements dans l'ancien depuis 2014 = 138 (58 % des ventes totales)

Appartements dans l'ancien :

	écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
Prix moy au m ² : 2968,32 €/m ²	525,18	1838,75	2654,76	2944,27	3322,60	4287,36

Appartements dans le neuf :

	écart type	Valeur min	1er quartile	médiane	3eme quartile	valeur max
Prix moy au m ² : 3592,65 €/m ²	417,69	2417,58	3300,25	3526,32	3941,30	4315,63

Nom commune	Nom dossier	Reçu en mairie	Liste parcelles	Adresse complète	Nom du lotissement	Surface terrain	Surface totale du bien vendu	Désignation du bien	Prix de vente	Valeur au m2	Usage	Nom de la zone	Décision de préemption	Date de la signature de la décision
Bourgneuf	DA 17059 15 0001	09/03/2015	ZB0657	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		492	492	Terrain nu	85000	172,76	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	08/04/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0003	20/03/2015	ZB0612 ZB0614 ZI	Lieudit "La Chartrie"		673	673	Terrain nu	105000	156,02	1-Terrain à bâtir	Uc	Non préemption	13/04/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0004	30/03/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		480	480	Terrain nu	84455	175,95	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	23/04/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0004	30/03/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		480	480	Terrain nu	84455	175,95	1-Lot à bâtir (>2 lots)	Ub	Non préemption	23/04/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0005	02/04/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		487	487	Terrain nu	89900	184,6	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	23/04/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0007	29/04/2015	ZA0149 ZA0220 Z	La Gabardelière		561	561	Terrain nu	2434,5	4,34	1-Terrain à bâtir	Ub	Non préemption	15/05/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0012	09/07/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		617	617	Terrain nu	102600	166,29	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	30/07/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0012	09/07/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		617	617	Terrain nu	102600	166,29	1-Lot à bâtir (>2 lots)	Ub	Non préemption	30/07/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0013	15/07/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	Lotissement "Le treuil Le Treuil		464	464	Terrain nu	77200	166,38	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	04/08/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0014	16/07/2015	ZB0055 ZB0056 ZI	lotissement "Le Treuil Le Treuil		404	404	Terrain nu	76200	188,61	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	04/08/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0019	16/11/2015	ZB0651	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		472	472	Terrain nu	80000	169,49	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	04/12/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0020	24/11/2015	ZA0322	Lieudit "Derrière Bourgneuf"		7621	7621	Terrain nu	304840	40	1-Terrain brut à aménager pour habitat	Uc	Non préemption	08/12/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0020	24/11/2015	ZA0322	Lieudit "Derrière Bourgneuf"		7621	7621	Terrain nu	304840	40	1-Terrain brut à aménager pour habitat	AU	Non préemption	08/12/2015
Bourgneuf	DA 17059 15 0021	21/12/2015	ZB0653	lotissement "Le Treuil Le Treuil		487	487	Terrain nu	89900	184,6	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	08/01/2016
Bourgneuf	DA 17059 15 0022	22/12/2015	ZB0634 ZB0665	I'Enclouse		784	784	Terrain nu	129360	165	1-Lot à bâtir (>2 lots)	Ub	Non préemption	08/01/2016
Bourgneuf	DA 17059 15 0023	22/12/2015	ZA0322	lotissement "La Grenc La Grenouillère		763	763	Terrain nu	102500	134,34	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	08/01/2016
Bourgneuf	DA 17059 15 0024	22/12/2015	ZA0322	lotissement "la Greno La Grenouillère		766	766	Terrain nu	99425	129,8	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	08/01/2016
2015														
Bourgneuf	DA 17059 16 0001	08/01/2016	B0481 B0482	15 B Rue DE BETPHAGE		530	530	Terrain nu	70000	132,08	1-Terrain à bâtir	Ub	Non préemption	26/01/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0003	19/01/2016	ZB0660	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		503	503	Terrain nu	93000	184,89	1-Lot à bâtir (>2 lots)	Ub	Non préemption	28/01/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0003	19/01/2016	ZB0660	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		503	503	Terrain nu	93000	184,89	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	28/01/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0008	03/02/2016	ZA0322	lotissement "La Grenc La Grenouillère		743	743	Terrain nu	95400	128,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	12/02/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0009	10/03/2016	ZB0649	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		457	457	Terrain nu	79900	174,84	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	22/03/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0010	23/03/2016	ZA0069	Lieudit " Moque Panier"		2000	2000	Terrain nu	100000	50	1-Terrain à bâtir	Uc	Non préemption	29/04/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0012	20/05/2016	ZA0322 ZA0366 Z	Lotissement "La Gren La Grenouillère		763	763	Terrain nu	102500	134,34	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	01/06/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0014	23/05/2016	ZB0655	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		480	480	Terrain nu	88900	185,21	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	07/06/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0015	09/06/2016	ZA0322 ZA0371 Z	Lotissement "La Gren La Grenouillère		743	743	Terrain nu	95400	128,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	23/06/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0016	09/06/2016	ZA0322 ZA0365 Z	Lotissement "La Gren La Grenouillère		766	766	Terrain nu	99425	129,8	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	23/06/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0017	09/06/2016	ZA0322 ZA0367 Z	Lotissement "La Gren La Grenouillère		766	766	Terrain nu	106500	139,03	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	23/06/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0019	05/07/2016	ZA0069	rue de Moque Panier & chemin de Terre Nou		624	624	Terrain nu	83500	133,81	1-Terrain à bâtir	Uc	Non préemption	19/07/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0022	13/07/2016	ZA0069 ZA0387	1 chemin de Terre Nouvelle - Lot 2		624	624	Terrain nu	87000	139,42	1-Lot à bâtir (>2 lots)	Uc	Non préemption	29/07/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0021	13/07/2016	ZA0321 ZA0322 Z	Lotissement "La Gren La Grenouillère		772	772	Terrain nu	103300	133,81	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	04/08/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0027	19/10/2016	ZA0069 ZA0386	Chemin de Terre Nouvelle - lot 3		721	721	Terrain nu	89500	124,13	1-Terrain à bâtir	Uc	Non préemption	17/11/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0028	27/10/2016	ZA0322 ZA0379	Lotissement "La Gren La Grenouillère		740	740	Terrain nu	101400	137,03	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	10/11/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0029	07/11/2016	ZA0069 ZA0388	1 chemin de Terre Nouvelle - lot 2		650	650	Terrain nu	87000	133,85	1-Terrain à bâtir	Uc	Non préemption	21/11/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0034	25/11/2016	B0164 B0515 B05	rue de Bethphage		808	808	Terrain nu	97500	120,67	1-Terrain à bâtir	Ub	Non préemption	19/12/2016
Bourgneuf	DA 17059 16 0036	14/12/2016	ZA0321 ZA0322 Z	lotissement "la Greno La Grenouillère		743	743	Terrain nu	99500	133,92	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	05/01/2017
Bourgneuf	DA 17059 16 0038	21/12/2016	ZA0321 ZA0322 Z	lotissement "la Grenc La Grenouillère		757	757	Terrain nu	105200	138,97	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	19/01/2017
Bourgneuf	DA 17059 16 0039	29/12/2016	ZB0662	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		585	585	Terrain nu	105000	179,49	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	20/01/2017
2016														
Bourgneuf	DA 17059 17 0001	20/01/2017	ZA0369 ZA0380	53 rue de la Grenouilli La Grenouillère		747	747	Terrain nu	100000	133,87	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	24/02/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0004	02/03/2017	ZB0661	Lotissement "Le Treuil Le Treuil		549	549	Terrain nu	101500	184,88	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	05/04/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0005	11/04/2017	ZA0322 ZA0367 Z	Lotissement "La Gren La Grenouillère		766	766	Terrain nu	103000	134,46	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	31/05/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0008	16/05/2017	B0621 B0624 B06	18 rue de la Commanderie		750	750	Terrain nu	75500	100,67	1-Terrain à bâtir	Ua	Non préemption	28/06/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0011	08/06/2017	ZB0455 ZB0675	rue d'Aliénor d'Aquitaine		466	466	Terrain nu	67000	143,78	1-Terrain à bâtir	Uc	Non préemption	21/07/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0019	07/09/2017	ZA0367 ZA0377	Lotissement "La Gren La Grenouillère		766	766	Terrain nu	106000	138,38	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	18/10/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0021	18/09/2017	B0193 B0709	rue de la Pierrière		2166	2166	Terrain nu	400000	184,67	1-Terrain à bâtir	Ub	Non préemption	02/11/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0022	09/10/2017	ZB0663	L'Enclouse - Lotissemè Le Treuil		596	596	Terrain nu	110000	184,56	1-Terrain à bâtir	AU	Non préemption	26/10/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0024	16/10/2017	ZB0647	L'Enclouse - Lotissemè Le Treuil		464	464	Terrain nu	81200	175	1-Terrain à bâtir	AU	Non préemption	02/11/2017
Bourgneuf	DA 17059 17 0028	16/11/2017	ZB0663	"L'Enclouse" - Lotisser Le Treuil		596	596	Terrain nu	109200	183,22	1-Terrain à bâtir	AU	Non préemption	22/11/2017
Bourgneuf	DA 17059 18 0008	14/03/2018	ZB0644	lot 3 Lotissement Le T Le Treuil		495	495	Terrain nu	86700	175,15	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	04/04/2018
Bourgneuf	DA 17059 18 0009	14/03/2018	ZB0646	Lot 5 Lotissement Le T Le Treuil		570	570	Terrain nu	93000	163,16	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	06/04/2018
Bourgneuf	DA 17059 18 0010	14/03/2018	ZB0645	lot 4 lotissement Le Tr Le Treuil		532	532	Terrain nu	89800	168,8	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AU	Non préemption	06/04/2018
Bourgneuf	DA 17059 18 0011	16/03/2018	ZB0501 ZB0504	13 chemin de la Croisée Bazière		466	466	Terrain nu	71600	153,65	1-Terrain brut à aménager pour habitat	Uc	Non préemption	10/04/2018
Bourgneuf	DA 17059 18 0024	25/10/2018	ZB06											

Aytre	Nom dossier	Reçu en mairie	Liste parcelles	Adresse complète	Nom du lotissement	Surface terrain	Surface totale du bien vendu	Désignation du bien	Prix de vente	Valeur au m2	Usage	Nom de la zone	Décision de préemption	Date de la signature de la décision
Aytre	DA 17028 15 0004	12/01/2015	AO0703	74 chemin de Courteras & allée des Combes		440	440	Terrain nu	149100	338,86	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	12/02/2015
Aytre	DA 17028 15 0015	27/01/2015	AO0265 AO027	12 rue Evariste Poitevin		1573	1573	Terrain nu	210000	133,5	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	12/02/2015
Aytre	DA 17028 15 0033	03/03/2015	AB0496 AB079	La Désirée		308	308	Terrain nu	99000	321,43	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	19/03/2015
Aytre	DA 17028 15 0052	30/03/2015	AC0429	44 rue de la Petite Courbe - Lot 8	MESLET/MAROT/IDROLLE	420	420	Terrain nu	70000	166,67	1-Lot à bâtir (: UE		Non préempt	23/04/2015
Aytre	DA 17028 15 0051	30/03/2015	AC0429	44 rue de la Petite Courbe - Lot A	MESLET/MAROT/IDROLLE	444	444	Terrain nu	90000	202,7	1-Lot à bâtir (: UE		Non préempt	23/04/2015
Aytre	DA 17028 15 0099	27/05/2015	AO0304 AO087	11 rue Evariste Poitevin		499	499	Terrain nu	94000	188,38	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	17/06/2015
Aytre	DA 17028 15 0118	16/06/2015	AI0178 AI0244	70 bis avenue Edmond Grasset		1259	1259	Terrain nu	130000	103,26	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	10/07/2015
Aytre	DA 17028 15 0118	16/06/2015	AI0178 AI0244	70 bis avenue Edmond Grasset		1259	1259	Terrain nu	130000	103,26	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	10/07/2015
Aytre	DA 17028 15 0130	29/06/2015	AE0213 AE021	30 rue Salvador Allende		241	241	Terrain nu	85376	354,26	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	23/07/2015
Aytre	DA 17028 15 0147	15/07/2015	AD0317 AD032	10 rue des Marguerites		3918	3918	Terrain nu	90000	22,97	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	10/08/2015
Aytre	DA 17028 15 0162	06/08/2015	BL0024	14 avenue Roger Salengro		508	508	Terrain nu	142000	279,53	1-Terrain à bâ UCd		Non préempt	26/08/2015
Aytre	DA 17028 15 0171	20/08/2015	AO0763 AO076	chemin de Courteras		621	621	Terrain nu	120000	193,24	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	14/09/2015
Aytre	DA 17028 15 0199	30/09/2015	AK0170	23 avenue du Général de Gaulle		510	510	Terrain nu	45000	88,24	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	27/10/2015
Aytre	DA 17028 15 0202	12/10/2015	AE0098 AE059	rue des Cité		331	331	Terrain nu	105000	317,22	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	06/12/2015
Aytre	DA 17028 15 0225	09/11/2015	BL0008	Rue de Bongraine		1747	1747	Terrain nu	505000	289,07	1-Terrain à bâ UCd		Non préempt	04/12/2015
Aytre	DA 17028 15 0241	30/11/2015	AC0105	Le Petite Courbe		450	450	Terrain nu	106000	235,56	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	18/12/2015
										208,63				
Aytre	DA 17028 16 0004	14/01/2016	AD0451	79 avenue Edmond Grasset - Lot A	PERROT (1 lot)	580	580	Terrain nu	170000	293,1	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	02/02/2016
Aytre	DA 17028 16 0091	17/05/2016	AK0437 AK043	28 bis avenue Edmond Grasset		414	414	Terrain nu	148000	357,49	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	07/06/2016
Aytre	DA 17028 16 0098	25/05/2016	BI0140 BI0308	7 rue Marie et Pierre Curie		302	302	Terrain nu	85000	281,46	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	21/06/2016
Aytre	DA 17028 16 0100	01/06/2016	AE0438 AE060	Le Bourg		385	385	Terrain nu	23100	60	1-Terrain à bâ UXb		Non préempt	23/06/2016
Aytre	DA 17028 16 0110	09/06/2016	AE0586	7 rue des Cité		282	282	Terrain nu	92800	329,08	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	30/06/2016
Aytre	DA 17028 16 0124	30/06/2016	AE0583	rue Salvador Allende		191	191	Terrain nu	74240	388,69	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	19/07/2016
Aytre	DA 17028 16 0135	15/07/2016	BI0123	3 route du Champ de Tir		90	90	Terrain nu	28500	316,67	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	03/08/2016
Aytre	DA 17028 16 0144	27/07/2016	BI0291 BI0292	7 rue du Champ de Tir		25	25	Terrain nu	1	0,04	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	09/09/2016
Aytre	DA 17028 16 0143	27/07/2016	BI0291 BI0293	7 rue du Champ de Tir		41	41	Terrain nu	1	0,02	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	09/09/2016
Aytre	DA 17028 16 0157	22/08/2016	BL0012 BL0013	Avenue Roger Salengro		168	168	Terrain nu	35880	213,57	1-Terrain brut UCd		Non préempt	09/09/2016
Aytre	DA 17028 16 0158	22/08/2016	BL0012 BL0014	la Courbe		164	164	Terrain nu	34776	212,05	1-Terrain brut UCd		Non préempt	09/09/2016
Aytre	DA 17028 16 0194	12/10/2016	AD0587 AD062	avenue du Commandant Lisack		342	342	Terrain nu	20000	58,48	1-Terrain à bâ UXb		Non préempt	10/11/2016
Aytre	DA 17028 16 0253	31/12/2016	AO0456	rue Modigliani		245	245	Terrain nu	90000	367,35	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	20/01/2017
										221,38				
Aytre	DA 17028 17 0021	24/01/2017	BA0025	8 rue du Champ de Tir		640	640	Terrain nu	100000	156,25	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	03/03/2017
Aytre	DA 17028 17 0114	09/05/2017	BA0025	8 rue du Champ de Tir		640	640	Terrain nu	102500	160,16	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	14/06/2017
Aytre	DA 17028 17 0119	12/05/2017	AE0540	22 Rue Salvador Allende		6	6	Terrain nu	1	0,17	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	14/06/2017
Aytre	DA 17028 17 0177	11/07/2017	AK0014 AK062	8 rue Jules Ferry		195	195	Terrain nu	80000	410,26	1-Terrain à bâ UCb		Non préempt	31/08/2017
Aytre	DA 17028 17 0189	18/07/2017	AH0067	Les Treilles		2107	2107	Terrain nu	230000	109,16	1-Terrain à bâ UCd		Non préempt	07/09/2017
Aytre	DA 17028 17 0300	16/11/2017	AI0026 AI0033	80 avenue Edmond Grasset Lot 8		338	338	Terrain nu	70100	207,4	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	12/12/2017
Aytre	DA 17028 17 0399	16/12/2017	AD0026 AD0033	80 avenue Edmond Grasset - Lot A		443	443	Terrain nu	70100	158,24	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	22/12/2017
Aytre	DA 17028 17 0329	19/12/2017	BI0147 BI0321	2 rue des Iles		1703	1703	Terrain nu	406160	238,5	1-Terrain à bâ UC		Non préempt	03/01/2018
Aytre	DA 17028 17 0332	22/12/2017	AP0091	19 Rue Newton		620	620	Terrain nu	50000	80,65	1-Terrain à bâ UX		Non préempt	10/01/2018
										190,08				
Aytre	DA 17028 18 0007	24/01/2018	AP0091	19 rue Newton		620	620	Terrain nu	40000	64,52	1-Terrain à bâ UX		Non préempt	22/03/2018
Aytre	DA 17028 18 0014	06/02/2018	AD0578	7 boulevard Georges Clémenceau		70	70	Terrain nu	1	112,64	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	27/02/2018
Aytre	DA 17028 18 0030	28/02/2018	BI0271 BI0319	18 rue de Verdun		434	434	Terrain nu	110000	253,46	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	29/03/2018
Aytre	DA 17028 18 0059	03/04/2018	AW0071	Fief de Rabate Chien		962	962	Terrain nu	0	0	1-Terrain à bâ UL			
Aytre	DA 17028 18 0082	11/05/2018	AO0887 AO088	1 rue Modigliani		540	540	Terrain nu	160000	296,3	1-Terrain à bâ UC		Non préempt	13/06/2018
Aytre	DA 17028 18 0092	30/05/2018	AI00734	Les Treilles		194	194	Terrain nu	0	0	1-Terrain à bâ UCd		Non préempt	24/07/2018
Aytre	DA 17028 18 0148	13/08/2018	AP0284	rue Pythagore		745	745	Terrain nu	100000	134,23	1-Terrain à bâ UB		Non préempt	05/10/2018
Aytre	DA 17028 18 0154	28/08/2018	AD0637			510	510	Terrain nu	144500	283,33	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	11/09/2018
Aytre	DA 17028 18 0155	30/08/2018	AH0721 AH071	3 rue des Rouhauds		500	500	Terrain nu	166000	332	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	12/09/2018
										292,79				
Aytre	DA 17028 19 0049	20/03/2019	AB0119 AB084	2 rue d'Yves, Lot 9, LA COURBE		322	322	Terrain nu	186500	579,19	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	11/04/2019
Aytre	DA 17028 19 0053	26/03/2019	AI0178 AI0274	chemin de Ronflac, Les Massiottes		1231	1231	Terrain nu	157000	127,54	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	11/04/2019
Aytre	DA 17028 19 0053	26/03/2019	AI0178 AI0274	chemin de Ronflac, Les Massiottes		1231	1231	Terrain nu	157000	127,54	1-Terrain à bâ UEa		Non préempt	11/04/2019
Aytre	DA 17028 19 0100	17/06/2019	AP0448 AP012	6 8 rue Thales		1064	1064	Terrain nu	72000	67,67	1-Terrain à bâ UX		Non préempt	18/07/2019
Aytre	DA 17028 19 0119	11/07/2019	AB0119 AB030	2-4 rue d'Yves		486	486	Terrain nu	190000	390,95	1-Lot à bâtir (: UE		Non préempt	02/08/2019
Aytre	DA 17028 19 0125	25/07/2019	AD0639 AD057	7 boulevard Georges Clémenceau		59	59	Terrain nu	48000	813,56	1-Terrain à bâ UC		Non préempt	06/08/2019
Aytre	DA 17028 19 0147	12/09/2019	AB0119 AB084	2 - 4 rue d'Yves, La Courbe		308	308	Terrain nu	185000	600,65	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	01/10/2019
Aytre	DA 17028 19 0148	12/09/2019	AB0819	24 Rue d'Yves		371	371	Terrain nu	70000	188,68	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	01/10/2019
Aytre	DA 17028 19 0153	16/09/2019	AB0119 AB084	2 - 4 rue d'Yves, La Courbe		300	300	Terrain nu	185000	616,67	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	02/10/2019
Aytre	DA 17028 19 0158	25/09/2019	BL0009	1 8 Rue de Bongraine		411	411	Terrain nu	380000	924,57	1-Terrain à bâ UCd			
Aytre	DA 17028 19 0181	25/10/2019	BI0122	3 rue du Champ de tir		349	349	Terrain nu	121602,5	354	1-Terrain à bâ UE		Non préempt	15/11/2019
Aytre	DA 17028 19 0222	16/12/2019	AD0609 AD064	3 rue de la Demi Lune		239	239	Terrain nu	125000	523,01	1-Terrain à bâ UV2		Non préempt	09/01/2020
										453,23				
Aytre	DA 17028 20 0015	28/01/2020	BL0066 BL0068	88 Avenue Roger Salengro - Lots a & b		1401	1401	Terrain nu	130000	92,79	1-Terrain à bâ UU1		Non préempt	18/02/2020
Aytre	DA 17028 20 0031	24/02/2020	BA0034	La Lizardière Nord		4471	4471	Terrain nu	223550	50	1-Terrain à bâ UV1		Non préemption	
Aytre	DA 17028 20 0085	21/07/2020	AC0431 AC054	La Petite Courbe		3551	3551	Terrain nu	400000	112,64	1-Terrain à bâ UV1		Premption	
Aytre	DA 17028 20 0085	21/07/2020	AC0431 AC054	La Petite Courbe		3551	3551	Terrain nu	400000	112,64	1-Terrain à bâ 1AU0-4			
Aytre	DA 17028 20 0090	30/07/2020	AC0101 AC010	La Petite Courbe		9138	9138	Terrain nu	1650000	180,56	1-Terrain à bâ UV1			
Aytre	DA 17028 20 0090	30/07/2020	AC0101 AC010	La Petite Courbe		9138	9138	Terrain nu	1650000	180,56	1-Terrain à bâ 1AU0-4			
Aytre	DA 17028 20 0101	25/08/2020	AC0102	La Petite Courbe		540	540	Terrain nu	97500	180,56	1-Terrain à bâ 1AU0-4			26/10/2020
Aytre	DA 17028 20 0102	25/08/2020	AC0101 AC045	La Petite Courbe		8598	8598	Terrain nu	1552500	180,57	1-Terrain à bâ UE			26/10/2020
Aytre	DA 17028 20 0102	25/08/2020	AC0101 AC045											

Nom commu	Nom dossier	Reçu en mairi	Liste parcelles	Adresse complète	Nom du lotiss	Surface totale du bien vendu	Désignation d	Prix de vente	Valeur au m2	Usage	Nom de la zo	Décision de préemption	Date de la signature de la décision
Angoulins	DA 17010 15 0002	10/01/2015	ZA0454 ZA044	Les Russons - lotissement "Les Carrelets" lot 15	Les Carrelets	325	Terrain nu	124000	381,54	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	05/02/2015
Angoulins	DA 17010 15 0005	14/01/2015	ZC0236 ZC117	75 avenue du Général de Gaulle		313	Terrain nu	75000	239,62	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	04/02/2015
Angoulins	DA 17010 15 0015	13/02/2015	AA0365 AA05	24 rue des Coquilles		431	Terrain nu	77750	180,39	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	25/03/2015
Angoulins	DA 17010 15 0020	24/03/2015	AA0167 AA01	44 rue des Salines		373	Terrain nu	138000	369,97	1-Lot à bâtir (>2 lots)	UEa	Non préemption	21/04/2015
Angoulins	DA 17010 15 0031	12/05/2015	AE0238 AE02	Rue François Personnat		450	Terrain nu	175000	388,89	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	08/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0030	15/05/2015	ZA0495 ZA054	rue des Tamaris - Lotissement "Les Russons" lot 29	Les Russons	234	Terrain nu	64960	277,61	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	08/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0032	15/05/2015	ZA0495 ZA054	rue des Tamaris lotissement "les Russons" lot 27	Les Russons	195	Terrain nu	54288	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	08/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0034	16/05/2015	ZA0502 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 25	Les Russons	221	Terrain nu	61526,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	08/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0033	19/05/2015	ZA0517 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 44	Les Russons	226	Terrain nu	62918,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	08/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0042	03/06/2015	ZA0495 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 31	Les Russons	153	Terrain nu	39904	260,81	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	26/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0043	03/06/2015	ZA0495 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 33	Les Russons	115	Terrain nu	32016	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	26/06/2015
Angoulins	DA 17010 15 0047	06/06/2015	ZC0565 ZC054	17 avenue de Châtelailлон		271	Terrain nu	79000	291,51	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0046	06/06/2015	ZA0519 ZA05	Lotissement "Les Russons" - Lot 34	Les Russons	208	Terrain nu	57909,2	278,41	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0048	09/06/2015	ZA0497 ZA04	Lotissement "Les Russons" - Lot 40	Les Russons	161	Terrain nu	44822,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0051	09/06/2015	ZA0442 ZA04	Lotissement "Les Russons" - Lot 37	Les Russons	155	Terrain nu	43152	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0049	09/06/2015	ZA0445 ZA04	Lotissement "Les Russons" - Lot 28	Les Russons	265	Terrain nu	73776	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0050	09/06/2015	ZA0495 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 32	Les Russons	138	Terrain nu	38419,2	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0058	11/06/2015	ZA0515 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 42	Les Russons	161	Terrain nu	43616	270,91	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0057	11/06/2015	ZA0520 ZA05	Lotissement "Les Russons" - Lot 35	Les Russons	201	Terrain nu	55958,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0054	12/06/2015	ZA0514 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 41	Les Russons	161	Terrain nu	44822,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0055	12/06/2015	ZA0521 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 36	Les Russons	171	Terrain nu	47606,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0056	12/06/2015	ZA0516 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 43	Les Russons	196	Terrain nu	54566,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	03/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0067	19/06/2015	AK0407	13 Rue André Dulin		220	Terrain nu	65000	295,45	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	17/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0072	26/06/2015	ZA0502 ZA054	rue des Tamaris - lotissement "les Russons" lot 30	Les Russons	248	Terrain nu	69043,2	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	17/07/2015
Angoulins	DA 17010 15 0080	17/07/2015	AE0052	45 Avenue Edmond Grasset		304	Terrain nu	85200	280,26	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	04/08/2015
Angoulins	DA 17010 15 0085	11/08/2015	ZA0505 ZA054	Lotissement "Les Russons" - Lot 26	Les Russons	217	Terrain nu	60412,8	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	07/09/2015
Angoulins	DA 17010 15 0087	20/08/2015	AK0756 AK03	33 rue des Fleurs Prolongée		472	Terrain nu	102000	216,1	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	07/10/2015
Angoulins	DA 17010 15 0092	05/09/2015	ZA0096 ZA05	36 chemin des Russons		300	Terrain nu	100000	333,33	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	29/09/2015
Angoulins	DA 17010 15 0098	21/10/2015	ZA0442 ZA04	Lotissement "Les Russons" - Lot 36	Les Russons	171	Terrain nu	47606,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	06/11/2015
Angoulins	DA 17010 15 0108	05/12/2015	ZA0525 ZA05	Lotissement "Les Russons" lot 39	Les Russons	213	Terrain nu	51117,67	239,99	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	18/12/2015
Angoulins	DA 17010 15 0109	05/12/2015	ZA0524 ZA05	rue des Tamaris - lotissement "Les Russons" lot 38	Les Russons	165	Terrain nu	39598,19	239,99	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	07/01/2016
2015,00									281,32				
Angoulins	DA 17010 16 0003	06/01/2016	ZA0442 ZA04	Lotissement "Les Russons" - Lot 35	Les Russons	201	Terrain nu	55958,4	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	26/01/2016
Angoulins	DA 17010 16 0009	29/01/2016	AK0469	Les Grandes Maisons		902	Terrain nu		0	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	
Angoulins	DA 17010 16 0014	26/02/2016	AA0533	44 Rue des Salines	Hervéou	139	Terrain nu	500	3,6	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	08/04/2016
Angoulins	DA 17010 16 0019	26/02/2016	AA0538 AA05	44 rue des Salines		375	Terrain nu	79500	212	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	30/03/2016
Angoulins	DA 17010 16 0016	03/03/2016	ZA0443 ZA05	rue des Tamaris - lotissement "les Russons" lot 39	Les Russons	213	Terrain nu	59299,2	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	10/03/2016
Angoulins	DA 17010 16 0017	03/03/2016	ZA0443 ZA04	rue des Tamaris - lotissemnt "Les Russons" lot 38	Les Russons	165	Terrain nu	45936	278,4	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	10/03/2016
Angoulins	DA 17010 16 0025	26/03/2016	AK0721 AK07	Les Grandes Maisons		672	Terrain nu	151400	225,3	1-Terrain à bâtir	UEa		
Angoulins	DA 17010 16 0049	01/08/2016	AA0449	Rue des Coquilles		138	Terrain nu	22500	163,04	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	23/08/2016
Angoulins	DA 17010 16 0057	15/09/2016	AB0085 AB02	15 route de la Douane		672	Terrain nu	160000	238,1	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	06/10/2016
Angoulins	DA 17010 16 0072	09/11/2016	AB0236 AB02	15 route de la Douane		672	Terrain nu	120000	178,57	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	19/12/2016
Angoulins	DA 17010 16 0074	03/12/2016	ZA0543	chemin de Toucharé - lotissement "Le Clos Bel Air" lot 5	Le Clos Bel Air	305	Terrain nu	114350	374,92	1-Lot à bâtir (>2 lots)	UE		
Angoulins	DA 17010 16 0077	03/12/2016	ZA0542	12 chemin de Toucharé - Lotissement "le Clos Bel Air" lot 4	Le Clos Bel Air	302	Terrain nu	113250	375	1-Lot à bâtir (>2 lots)	UE		
Angoulins	DA 17010 16 0076	03/12/2016	ZA0540	12 chemin de Toucharé - Lotissement "le Clos Bel Air" lot 2	Le Clos Bel Air	369	Terrain nu	138500	375,34	1-Lot à bâtir (>2 lots)	UE		
Angoulins	DA 17010 16 0075	03/12/2016	ZA0544	12 chemin de Toucharé - Lotissement "Le Clos Bel Air" lot 6	Le Clos Bel Air	314	Terrain nu	117750	375	1-Lot à bâtir (>2 lots)	UE		
Angoulins	DA 17010 16 0082	15/12/2016	AE0051 AE00	47 avenue Edmond Grasset		588	Terrain nu	76000	129,25	1-Terrain à bâtir	UXB	Non préemption	05/01/2017
Angoulins	DA 17010 16 0082	15/12/2016	AE0051 AE00	47 avenue Edmond Grasset		588	Terrain nu	76000	129,25	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	05/01/2017
2016,00									225,91				
Angoulins	DA 17010 17 0009	02/02/2017	AA0549 AA05	30 rue des Salines		503	Terrain nu	78000	155,07	1-Terrain à bâtir	UB	Non préemption	03/03/2017
Angoulins	DA 17010 17 0008	08/02/2017	AA0569	18 bis rue du Chay		665	Terrain nu	189000	284,21	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	15/03/2017
Angoulins	DA 17010 17 0024	31/03/2017	ZC0679 ZC121	8 rue des Champs		530	Terrain nu	162000	305,66	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	05/05/2017
Angoulins	DA 17010 17 0049	09/06/2017	AA0550	30 rue des Salines		503	Terrain nu	83000	165,01	1-Terrain à bâtir	UB	Non préemption	27/07/2017
Angoulins	DA 17010 17 0065	07/07/2017	ZC1219 ZC122	78 avenue Edmond Grasset		340	Terrain nu	75000	220,59	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	07/09/2017
Angoulins	DA 17010 17 0078	01/08/2017	ZA0415	lotissement LES RUSSONS lot n°2	Les Russons	500	Terrain nu	152000	304	1-Lot à bâtir (>2 lots)	AUH	Non préemption	21/09/2017
Angoulins	DA 17010 17 0109	30/11/2017	ZA0541 ZA054	6 impasse Mathurine		400	Terrain nu	155000	387,5	1-Terrain à bâtir	UE		
2017,00									260,29				
Angoulins	DA 17010 19 0019	15/03/2019	AK0613 AK07	Les Grandes Maisons		955	Terrain nu	237750	248,95	1-Terrain à bâtir	UEa	Non préemption	15/05/2019
Angoulins	DA 17010 19 0032	02/05/2019	ZC1233 ZC122	51 avenue Du Général de Gaulle		513	Terrain nu	120000	233,92	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	02/07/2019
Angoulins	DA 17010 19 0036	15/05/2019	AE0310	5 chemin de la Velaine		426	Terrain nu	120000	281,69	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	15/07/2019
Angoulins	DA 17010 19 0039	06/06/2019	AA0545 AA05	33 Avenue du Commandant Lisiack		930	Terrain nu	240000	258,06	1-Terrain à bâtir	UB	Non préemption	06/08/2019
Angoulins	DA 17010 19 0039	06/06/2019	AA0545 AA05	33 Avenue du Commandant Lisiack		930	Terrain nu	240000	258,06	1-Terrain à bâtir	UBs	Non préemption	06/08/2019
Angoulins	DA 17010 19 0054	09/07/2019	ZC0038	Les Cadélis Ouest		2360	Terrain nu	339750	143,96	1-Terrain à bâtir	AUXB	Non préemption	09/09/2019
Angoulins	DA 17010 19 0056	23/07/2019	ZC0037	Les Cadélis Ouest		2850	Terrain nu	410250	143,95	1-Terrain à bâtir	AUXB	Non préemption	23/09/2019
Angoulins	DA 17010 19 0060	31/07/2019	AK0382	6 Rue des Rosiers		299	Terrain nu	120000	401,34	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	30/09/2019
Angoulins	DA 17010 19 0070	03/09/2019	ZC0038	Les Cadélis Ouest		2360	Terrain nu	339750	143,96	1-Terrain à bâtir	AUXB	Non préemption	04/11/2019
Angoulins	DA 17010 19 0074	11/09/2019	ZC0081 ZC115	32 rue des Champs		398	Terrain nu	180000	452,26	1-Terrain à bâtir	UE	Non préemption	11/11/2019
Angoulins	DA 17010 19 0104	25/11/2019	AA0618 AA01	27 Avenue du Commandant Lisiack		323	Terrain nu	140000	433,44	1-Terrain à bâtir	UBs	Non préemption	25/01/2020
Angoulins	DA 17010 19 0105	26/11/2019	AA0343	Les Coudrans Est		1079	Terrain nu	550000	509,73	1-Terrain à bâtir	UV2	Non préemption	27/01/2020
2019,00									292,44				
Angoulins	DA 17010 20 0015	24/02/2020	AA0154	38 Rue des Salines		266	Terrain nu	115000	432,33	1-Terrain à bâtir	UV2	Non préemption	24/04/2020
Angoulins	DA 17010 20 0023	14/04/2020	AA0193	19 Rue des Coquilles		732	Terrain nu	127000	173,5	1-Terrain à bâtir	UV2		15/06/2020
Angoulins	DA 17010 20 0047	29/06/2020	ZC0116	Les Cinq Quartiers		2880	Terrain nu	130000	45,14	1-Terrain à bâtir	1AUO-2	Non préemption	29/08/2020
Angoulins	DA 17010 20 0063	18/08/2020	AK0275 AK02	5 Rue des Salines		561	Terrain nu	300000	534,76	1-Terrain à bâtir	UV1	Non préemption	19/10/2020
Angoulins	DA 17010 20 0068	10/09/2020	ZC0114	Les Cinq Quartiers		1090	Terrain nu	76300	70	1-Terrain à bâtir	1AUO-2	Non préemption	10/11/2020
Angoulins	DA 17010 20 0067	10/09/2020	ZC0983	Les Cinq Quartiers		1390	Terrain nu	90350	65	1-Terrain à bâtir	1AUO-2	Non préemption	10/11/2020
2020,00									220,12				

Reçu en mairi	Valeur au m2
2015,00	281,32
2016,00	225,91
2017,00	260,29
2019,00	292,44
2020,00	220,12

Ville / Secteur		Années			Moyenne
		2018	2019	2020	
Angoulins		101	113	96	103
Aytré		214	228	202	215
Bourgneuf		26	45	28	33
Châtelaiillon-Plage		319	290	292	300
Clavette		73	46	35	51
Croix-Chapeau		33	53	51	46
Dompierre-Sur-Mer		184	180	144	169
Esnandes		80	60	106	82
L'Houmeau		61	86	116	88
La jarne		65	74	66	68
La Jarie		101	87	77	88
La Rochelle	Joffre-Rompsay	199	130	135	155
	Lavoisier-République	104	54	32	63
	Sautel	118	116	124	119
	Total	2102	1665	1349	1705
Lagord		169	179	151	166
Marsilly		76	100	72	83
Montroy		17	20	35	24
Nieul-Sur-Mer		130	144	127	134
Périgny		206	170	155	177
Puilboreau		186	163	127	159
Saint-Christophe		37	42	43	41
Saint-Médard-d'Aunis		55	88	72	72
Saint-Rogatien		49	41	34	41
Saint-Vivien		44	33	42	40
Saint-Xandre		153	197	102	151
Saintes-Soulle		142	148	118	136
Salles-Sur-Mer		53	70	63	62
Thairé		87	80	56	74
Vérine		58	66	57	60
Yves		51	44	27	41

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien

illustrations
O/N

Les usagers dans mon futur quartier La place des habitants

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	implication des futurs habitants	Participation des habitants	Diversité des acteurs impliqués	
			Prise en compte et valorisation des apports des habitants	
	la qualité de vie		dans le futur quartier	
			dialogue avec les quartiers voisins	
			logement: lumière, intimité, pratique	O
	programmation		40 % social	] cf tableau
			BRS ?	] cf tableau
			libre	] cf tableau

les plus				
	des espaces de rencontre	/ espaces communs		
	l'affectation d'une part du budget des espaces communs par les futurs habitants			
	Une partie du budget alloué à la participation des habitants (permettant la prise d'expertise : des rencontres d'experts sur certains sujets afin de se forger un avis et devenir véritablement force de proposition pour les projets ...)			

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet

	des projets de construction indépendants les uns des autres	
	Des habitants non impliqués dans le projet, uniquement renseigné sur celui-ci, après coup, sans qu'ils aient la possibilité d'intervenir dessus	

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien

performance thermique et bilan carbone

transition énergétique

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	objectif E xx	
	objectif C xx	
	moins de place faite à la voiture	
	Urbanisme sobre en énergie	
	Les différents types d'énergie renouvelable mise produite et utilisée	
les plus	au-delà de la norme	
	bilan carbone sur la réalisation des espaces communs [voirie, ...]	
	circuit court et locaux	
	bio sourcés	
	production mutualisée d'énergie	

diapo expliquant de quoi on parle

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet

[illegible]

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien

la place de la nature dans le projet

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	veiller à la biodiversité	
	intégrer la présence proche du marais	
	être exemplaire en matière d'éclairage / présence de chiroptères	
	gérer le pluvial en aérien / faire entrer l'eau du marais dans l'opé	
	pré végétaliser le site (réflexion sur l'urbanisme transitoire)	
	Travail sur les lisières comme espaces de nature à part entière	

les plus	mode de gestion du pluvial innovante	
	gestion vertueuse des déchets	
	(différentiel du coefficient de biotope entre avant et après le chantier --> objectif ZAN)	

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet

	le rejet d'une quantité, aussi faible soit elle, de pluvial hors site	
	Amener des nuisances lumineuses importantes sur le site, aussi bien pour les habitants que pour l'environnement	
	L'artificialisation à outrance du terrain	

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien

le coût du / des projets

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	partager les coûts de construction [étude de sols, ...]	
	avoir recours à des appels d'offres regroupant plusieurs projets	
	La maîtrise du prix d'achat du foncier	
	La sobriété dans l'aménagement (limiter les aménagement inutiles)	
	Maîtrise des coûts autres que ceux du terrain (matériaux ...)	

les plus	Dissociation du prix du logement et du prix du stationnement	

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet

Un projet environnementalement très performant mais pas réaliste au niveau des coûts	

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien

les mixités sociales et fonctionnelles

Ville solidaire et mixité programmatique

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	sociale / cf programmation [répartition sur l'ensemble du site]	
	sociale / spatiale [répartition sur l'ensemble du site]	
	Prise en compte des PMR, personnes en situation de handicap, personnes âgées ... dans la réalisation du projet	
	Programmation	

les plus	mixité fonctionnelle	
	Logements modulables, évolutifs	

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet

	Regrouper les LLS et logements abordables dans les espaces les moins qualitatifs du projet	

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien
--

l'insertion du projet dans son environnement
--

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	une cohérence architecturale de l'ensemble du projet	
	une présence de la nature dans l'ensemble du site	
	réduire l'ensemble des espaces nécessaires aux voitures	
les plus	1 maison = 1 architecte	

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet

Un projet qui dénote dans le grand paysage	

Projet de valorisation du site "La Grange" - commune de Saint Vivien

conception et suivi du projet

Ce que je souhaite trouver dans le projet

absolument	équipe de conception pluridisciplinaire	
	mission complète équipe de conception	
	formes urbaines	
	formes archi (logement traversant, sain ...)	
	matériaux	
	limiter les risques de nuisances du projet pendant sa conception	
	Chantier propre	

les plus	1 logement = 1 architecte	

Ce qui n'est pas souhaitable dans le projet
