

JOURNEES TECHNIQUES ECO-QUARTIERS

*« Comment organiser la vie locale pour répondre
aux enjeux globaux ? »*



Comment réussir une urbanisation de qualité dans une petite commune rurale?

Marcel AUDIAU



FORGES

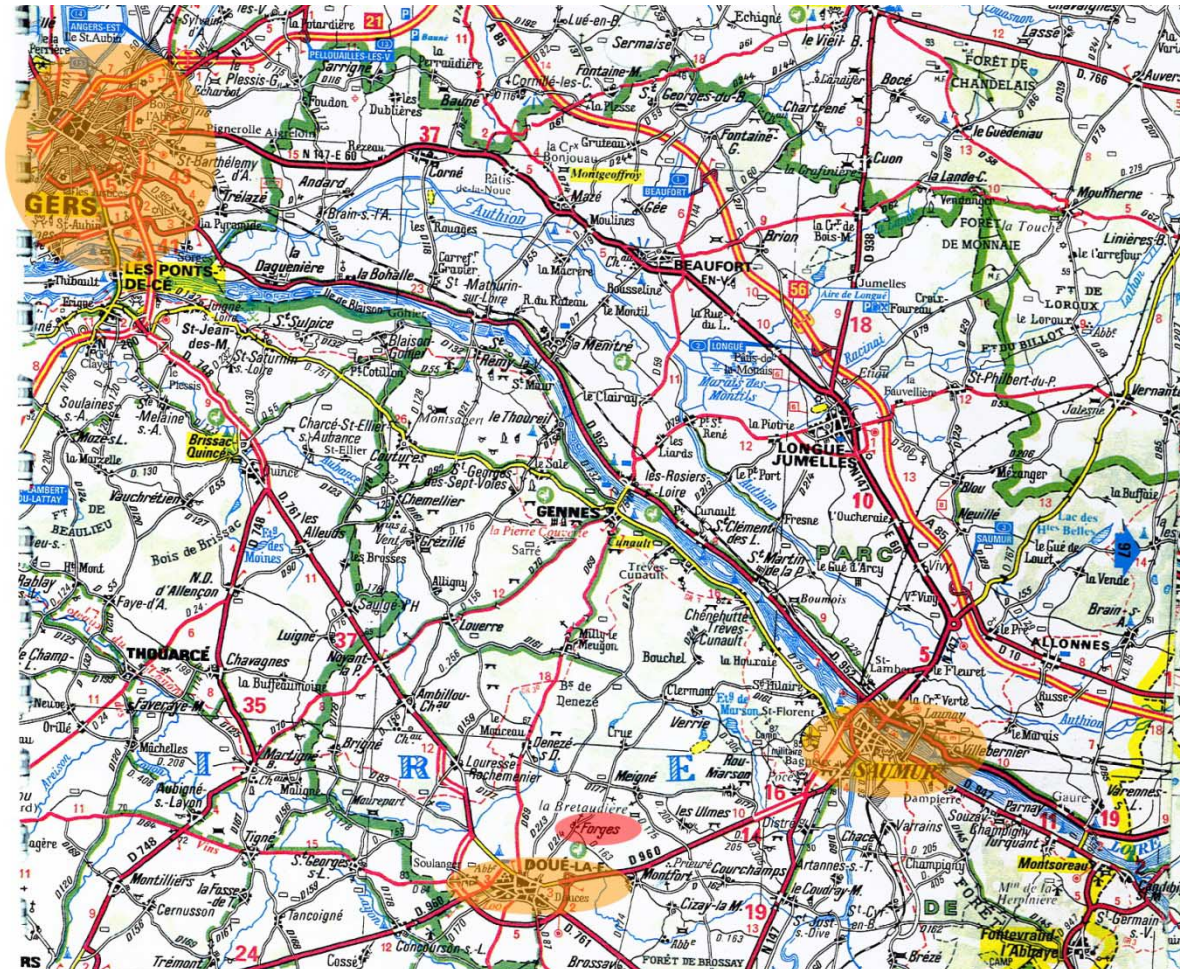


22/09/2009

commune de forges

2

Carte de localisation



22/09/2009

commune de forges

3

CONTEXTE

- 200 habitants sur 900 hectares
- Répartis en hameaux
- Pas de centre bourg
- Pas de logements sociaux

- Une dizaine de constructions en 2 ans
- Plusieurs réhabilitations pour locatifs
- Forte demande de particuliers

Contexte urbain



MISSION de l'AEU

Aider les élus à prendre des décisions en connaissance de cause dans les domaines de:

- De l'Environnement
- Du Patrimoine
- De l'Urbanisme
- De l'Architecture
- Du Social

Avec une exigence de qualité

Aider le particulier à avoir une démarche de meilleure qualité

UNE STRATEGIE

- Avoir une vision globale
 - Intégration au PLU
- S'entourer de partenaires expérimentés
 - Publics et privés
 - Touchant un grand nombre de domaines
- Rechercher l'exemple et l'exemplarité
- La nécessité de l'information et de la communication
- De la patience et de la motivation

Exemple de problématiques soumises aux élus

Comment avoir une démarche de qualité

Quelle intégration au centre bourg?

Comment maîtriser les dépenses
énergétiques?

Comment sécuriser les déplacements?

Comment valoriser le patrimoine existant?

Comment favoriser la mixité sociale?

Comment réduire la déprise agricole?

Un travail en partenariat avec les différents services

- ADEME
- DDE 49 et DDE SAUMUR
- PNR
- CAUE
- ABF
- SIEMML
- EIE

Un travail en partenariat avec des structures privées

- Agence paysagiste et urbaniste
- BE « géomètre »
- BE AMO « architecte »

tous travaillant en concertation
avec les élus

Evolution du projet

Évolution de la démarche en deux grandes étapes:

Au départ, une demande « **traditionnelle** » un lotissement de maisons individuelles sur grandes parcelles.

Dans un second temps, une réflexion environnementale (A.E.U/H.Q.E) qui induit une forme urbaine plus **compacte** et **élaborée**.

Plan du premier projet: 23 lots



APPORT DE LA DEMARCHE

- Dans le domaine patrimonial :
 - Valorisation de l'identité locale par la création d'un **centre bourg**
 - La **densification** des parcelles autour de la rue pénétrant dans le lotissement doit permettre de rendre cette impression et est également source d'économie d'espace
 - Souci de s'inspirer de **l'architecture locale** (toits en ardoise, grilles sur muret, succession alternée de pignons, façades ou murs ...)
 - **Maintien** et restauration du **mur** de **clos** existant (esthétique et protection contre le vent)
 - **Respect** de la **biodiversité** du lieu et des espèces végétales locales
 - Maintien d'un **cône de visibilité** sur l'église et le presbytère

APPORT DE LA DEMARCHE

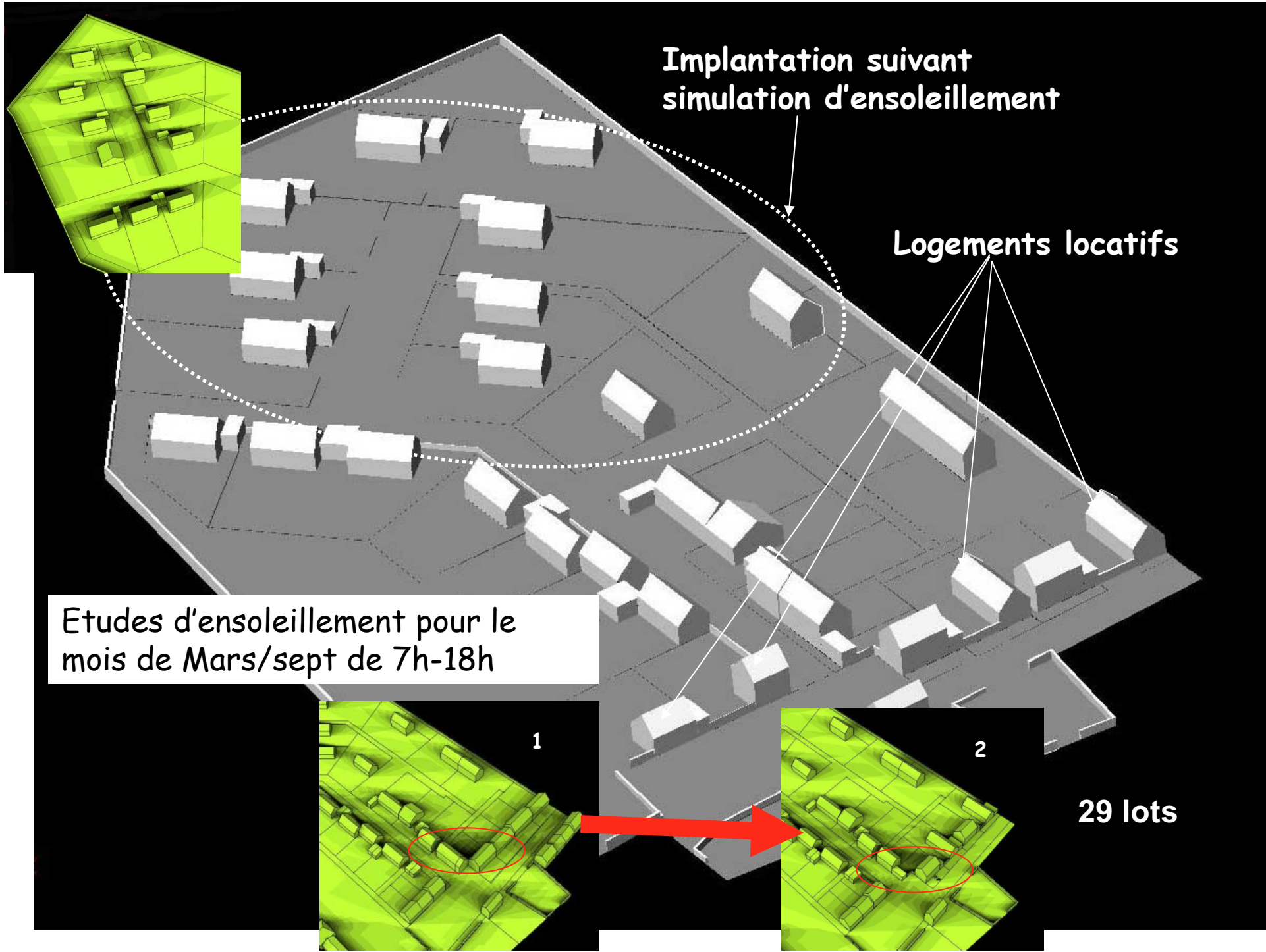
- Dans le domaine de la maîtrise de l'énergie
- avec l'utilisation du solaire passif, d'où le choix
 - de fixer ***l'orientation*** des ***faitages*** et faire bénéficier au maximum de l'ensoleillement et mettre à l'abri es vents dominants
 - de construire un ***habitat groupé*** aux volumes compacts afin de minorer les déperditions de chaleur
 - de définir des ***bandes inconstructibles*** afin de minimiser les ombres portées sur les habitations situées en arrière
 - de conseiller les futurs acquéreurs quant à la ***distribution des pièces***, l'utilisation des ***matériaux*** adéquats
- par l'installation d'un ***réseau chaleur*** alimenté par une chaudière à bois et fournissant l'eau chaude sanitaire et le chauffage
- par l'installation de ***l'éclairage publique solaire*** (si efficace et fiable)
- par l'installation de 22m² de ***panneaux photovoltaïques***

Implantation suivant
simulation d'ensoleillement

Logements locatifs

Etudes d'ensoleillement pour le
mois de Mars/sept de 7h-18h

29 lots

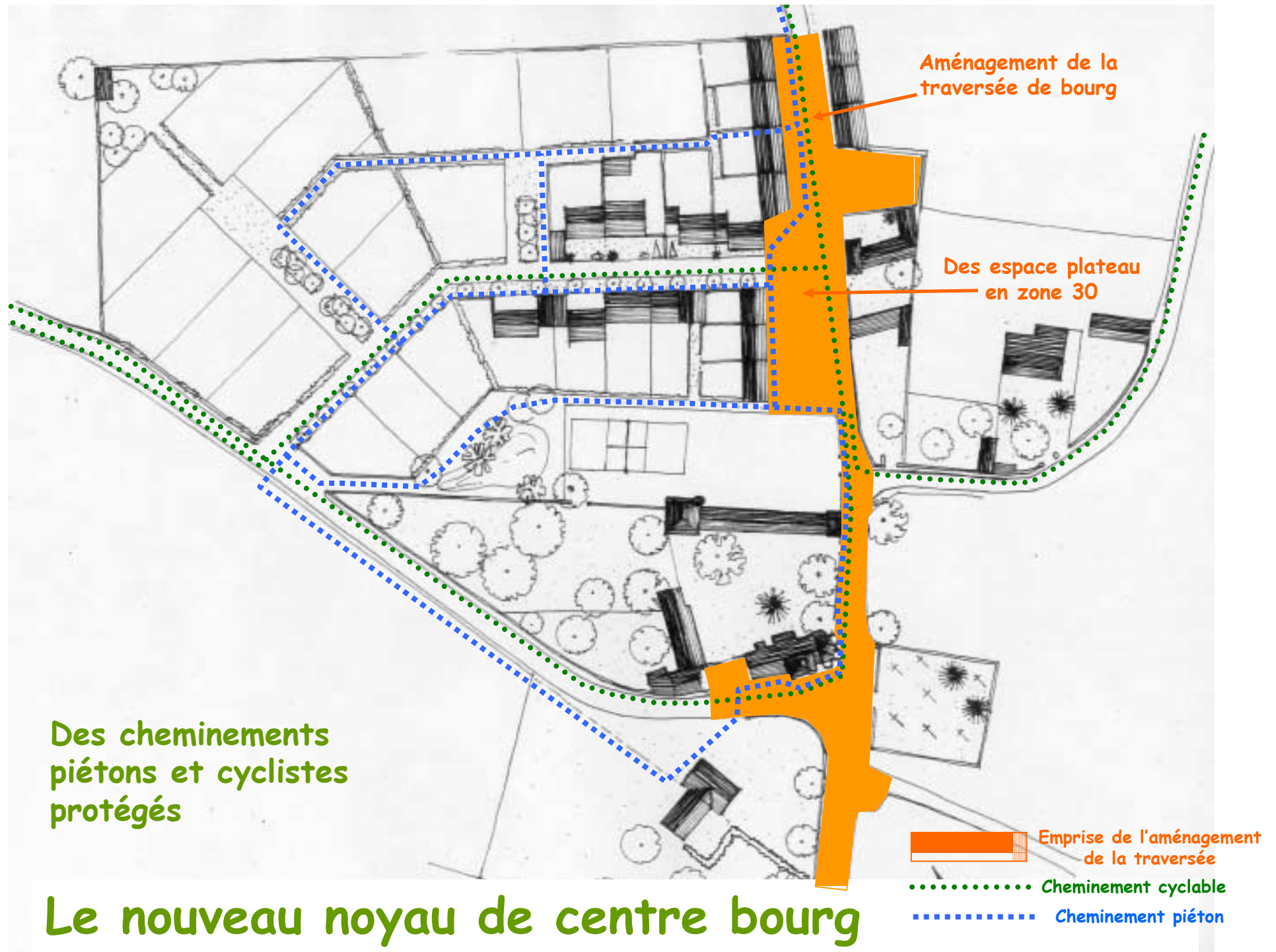


APPORT DE LA DEMARCHE

- **Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales**
 - en obligeant à ***récupérer l'eau*** à la parcelle
 - en conseillant la récupération pour ***utilisation domestique***
 - en imposant un coefficient d'***imperméabilisation***

APPORT DE LA DEMARCHE

- **Dans le domaine des déplacements**
 - création de ***placettes*** reliées par un cheminement piétonnier
 - ***dissociation*** des ***cheminements piétonnier*** et ***automobile***



APPORT DE LA DEMARCHE

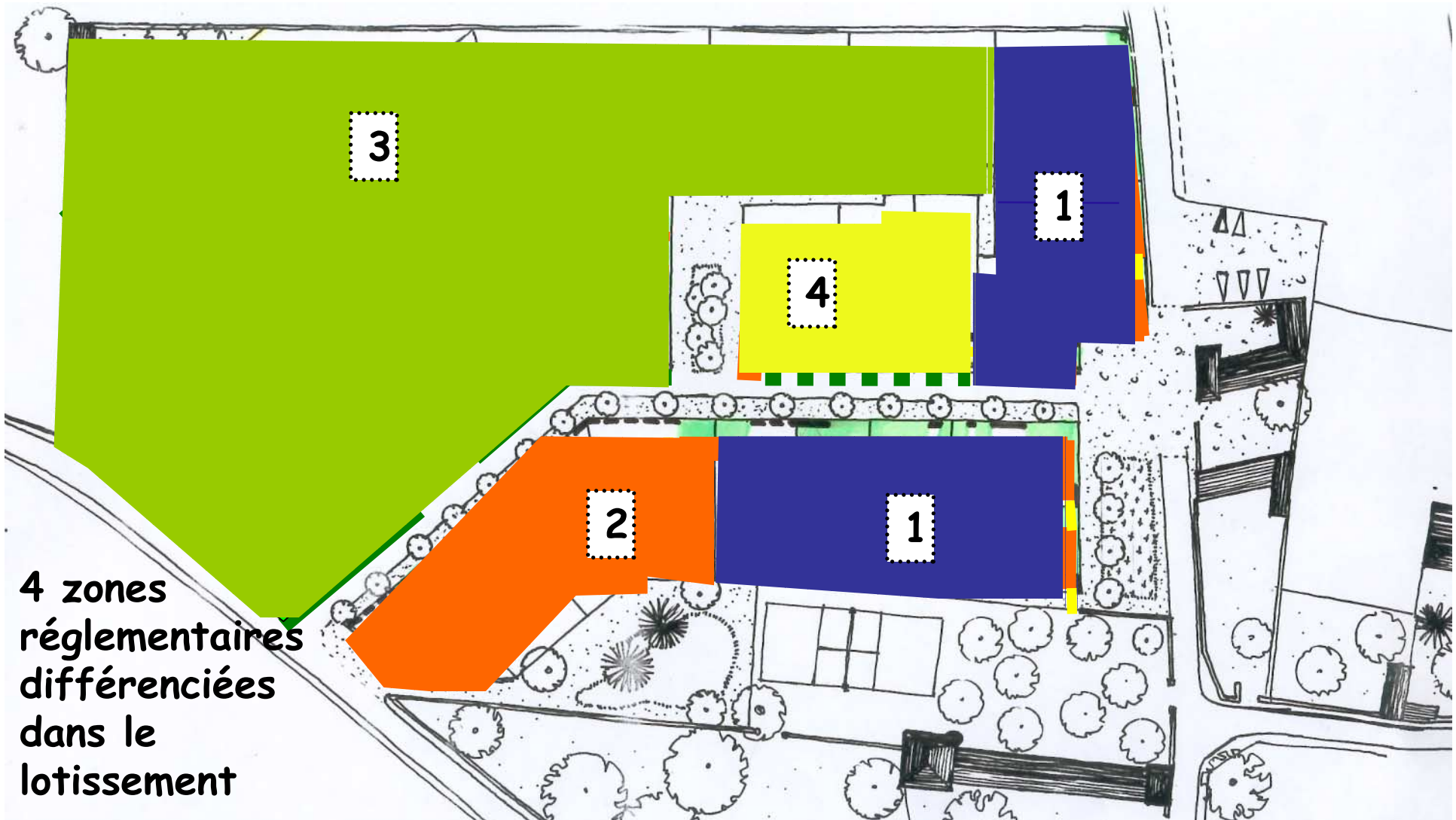
- **Dans le domaine de la gestion des déchets**
 - en *évitant le passage des camions bennes* dans la zone des placettes
 - en organisant la collecte en bout de placette
- **Un *assainissement vert*:**
 - Lagunes plantées de roseaux

APPORT DE LA DEMARCHE

- **Dans l'accompagnement des acquéreurs**
 - ***réunion collective*** d'explications sur la démarche
 - ***rencontre gratuite*** entre l'acquéreur et le BE AMO pour ***conseils*** sur les plans, les matériaux etc.

APPORT DE LA DEMARCHE

- **Pour favoriser la mixité sociale**
 - ***Création de quatre logements sociaux***
 - Dont trois à destination des personnes âgées ou handicapées
 - ***Avoir des locatifs intermédiaires (conventionnés)***
 - ***Offrir des lots de superficies variées.***



4 zones réglementaires différenciées dans le lotissement

Offre diversifiée en terme de surfaces de parcelles

- 3 Parcelles comprises entre 300m² et 400m²
- 8 Parcelles comprises entre 400m² et 500m²
- 8 Parcelles comprises entre 500m² et 700m²
- 7 Parcelles comprises entre 700m² et 1000m²
- 3 Parcelles supérieures à 1000m²

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE FORGES

LOTISSEMENT "LA MARSONNIERE"

4-PLAN REGLEMENTAIRE MODIFICATIF

AVRIL 2006

Echelle : 1/500

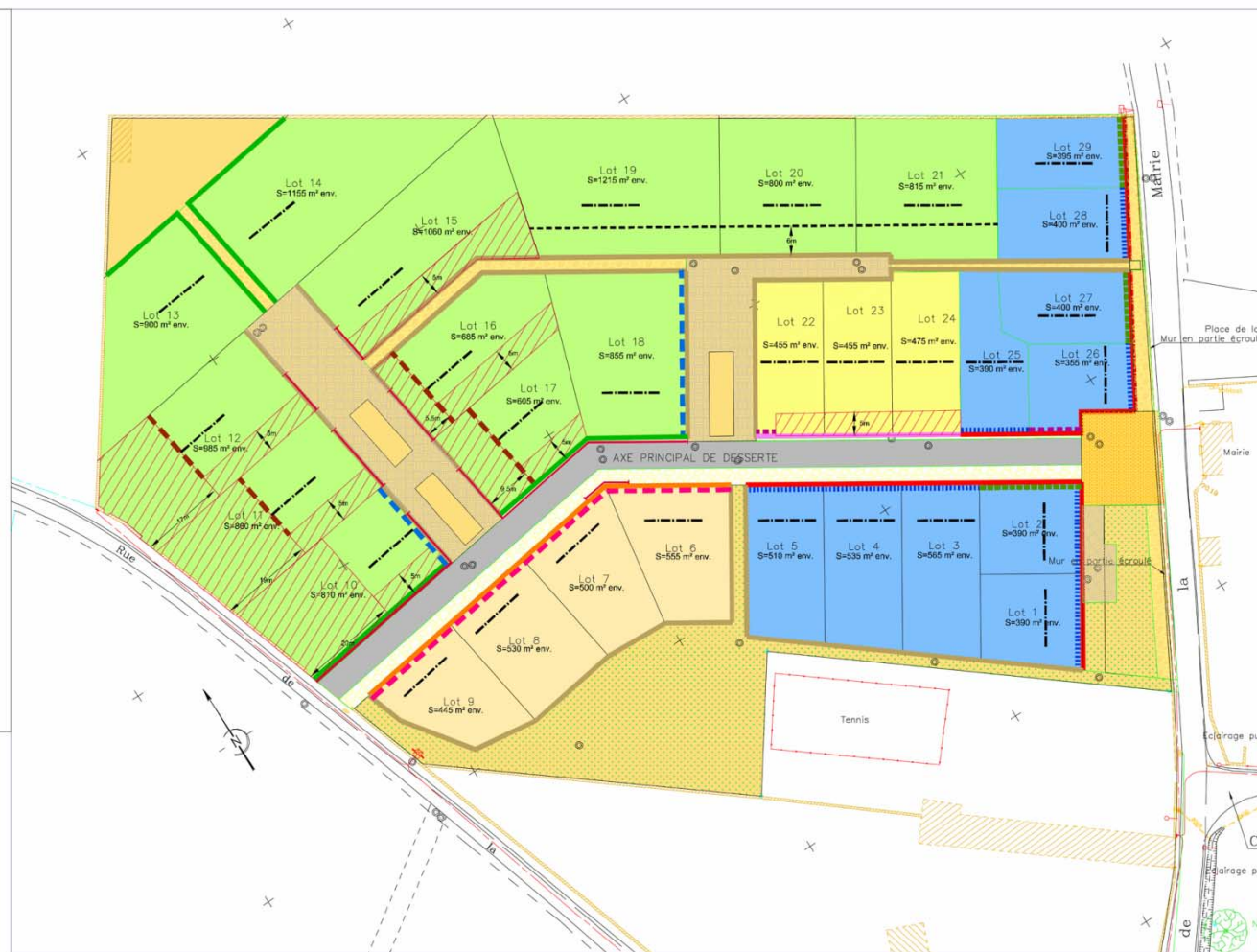
Agence ECCE TERRA (Bosc & Pigot)
8, rue du Bourg Joly - 49125 Tiercé
Tél : 02.41.42.84.08 Fax : 02.41.42.16.80
E-mail : info@ecce-terra.fr

Emmanuel DURET
Géomètre - Expert - Foncier - D.P.L.G
12 allée Joseph TOUCHAIS - B.P.75
49700 DOUE LA FONTAINE
Tél : 02.41.59.10.33
Fax : 02.41.59.25.39



LEGENDE

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Secteur A | | Charmille obligatoire |
| | Secteur B | | Clôture végétale (Charmille ou mélange de végétaux). |
| | Secteur C | | Clôture végétale sous forme de bosquet (mélange de 3 à 5 essences végétales, Lots 22, 23, 24). |
| | Secteur D | | Clôture grille métallique sur muret (hauteur du muret: 1,20m et hauteur maxi muret + grille: 1,80m) |
| | Espaces publics | | Clôture en mur plein de 1,80m ou muret de 1,20m max. surmonté d'une grille métallique (hauteur totale 1,80m) |
| | Interdiction d'accès à la parcelle depuis la voie | | Clôture en mur plein de 1,80m ou muret de 1,20m max. surmonté d'une grille métallique (hauteur totale 1,80m) |
| | Axe du faîtage principal | | Zone inconstructible (constructions principales et annexes). |



Recul minimum de la construction principale

Implantation du pignon de la construction principale ou annexe accolée à l'alignement du mail

Implantation de la façade de la construction principale à l'alignement de l'emprise publique

Implantation du garage à l'alignement de l'emprise publique (lots 22 et 26).

Implantation du pignon de la construction principale à l'alignement de l'emprise publique

Implantation du pignon de la construction principale

Implantation de la construction principale soit à l'alignement de la voie soit avec un recul de 3 à 5m avec accroche obligatoire d'un élément de façade sur la limite de l'emprise publique

(auto)EVALUATION

CONSEILS ??

Une vision globale
(du PLU à l'AEU)

Patience et motivation ∩

S'entourer de partenaires
compétents

Les faire se confronter

LES POINTS DELICATS

- L'ingénierie
- Les délais supplémentaires
- Les changements de politiques énergétiques (départementale, régionale, nationale européenne)
- Problèmes de trésorerie
- Certains constructeurs !!!
- Certains maitres d'œuvre et artisans...

QUELQUES APPORTS POSITIFS

Évolution du plan de masse

Densification

Valorisation identité locale

Diversification de l'offre (mixité s.)

Meilleure organisation (lieux de
rencontre)

Précisions réglementaires (Options)

en matière d'énergie

Solaire passif (orientation,
zones inconstructibles)

Réseau chaleur

En matière de déplacements

En matière de gestion des eaux

Pluviales

Usées

En matière de gestion des déchets