

Des « Quartiers Durables » en Wallonie.

Etat d'avancement des travaux relatifs à l'évaluation des projets de quartiers durables.

Prof. Jacques TELLER • Anne-Françoise MARIQUE



PLAN DE L'EXPOSÉ

- I CONTEXTE ET OBJECTIFS
- II. PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'ÉVALUATION
- III. SPECIFICITES DE L'APPROCHE DEVELOPPEE
- IV. ANALYSE PROSPECTIVE DE 12 QUARTIERS
- V. CONCLUSION

I CONTEXTE ET OBJECTIFS

- Le “quartier durable” : de l’expérimentation (1990) à la généralisation (2010) > Démocratisation du concept et popularité grandissante
- Mais manque de balises pour assurer que cette diffusion :
 - Relève d’une véritable affirmation des principes-clés du développement durable, à l’échelle du quartier
 - S’inscrive dans une logique territoriale à plus grande échelle

> Nécessité de fournir aux acteurs de l’aménagement du territoire des outils et des critères objectifs, simples, rapides à utiliser et concrets d’aide à la conception et à l’évaluation des projets de quartiers durables, applicables à tous les stades de développement d’un projet et quelque soit la procédure adoptée (RUE, PCA, PRU, concours, etc.).

I CONTEXTE ET OBJECTIFS

- Commande du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité
- Dans le cadre des objectifs de la DPR 2009-2014 :
 - Soutenir et développer des opérations innovantes en matière de quartiers durables
- Dans la continuité opérationnelle de :
 - « Habiter en quartier durable. Pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage du logement ». J-M. Degraeve . 2011. (*volet communication*)
 - « Ecoquartiers ». Note de recherches n°16. CPDT. GUIDE-ULB / CREAT-UCL. 2011. (*volet évaluation*)

I CONTEXTE ET OBJECTIFS

- Proposer un cadre général visant à :
 - Inciter l'émergence d'opérations innovantes en matière de quartiers durables en Wallonie
 - Favoriser la prise en compte des critères de développement durable dans le plus grand nombre d'opérations d'urbanisme
 - Opérationnaliser le concept de « quartier durable »
 - Objectiver les critères à respecter pour inscrire un projet de quartier dans une démarche de développement durable
 - Constituer un outil d'aide à la conception, à la décision et à l'évaluation des projets de quartiers durables

II PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'ÉVALUATION

- Méthodologie envisagée :
 - 25 critères simples et objectivables répartis dans 5 thématiques principales
 - Des critères minimum à rencontrer :
 - 2/3 des critères relatifs à la **localisation**
 - Critère relatif à la **densité**
 - Critère relatif à la **mitoyenneté**
 - Critère relatif aux **espaces verts**
 - Critère relatif aux **liaisons du quartier**
 - Critère relatif à la **mixité de logements**
 - Au total, **80% des critères** sont rencontrés.

II PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'EVALUATION

▪ A. Les potentialités du site et du projet

	Périmètre	« Lieu de centralité »	Hors « lieu de centralité »
A1. Mobilité - Desserte en train	3000 mètres / 1000 mètres autour des limites du site	Le site est situé à moins 3.000 mètres d'une gare IC/IR ou à moins de 1.000 mètres d'une gare locale.	
A2. Mobilité – desserte en bus, tram, métro	600 mètres autour des limites du site	Le périmètre est desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de <u>34 passages</u> par jour.	Le périmètre est desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de <u>20 passages</u> par jour.
A3. Mixité fonctionnelle	1000 mètres autour des limites du site	<u>15 équipements</u> au minimum sont localisés dans le périmètre. Ces équipements sont répartis dans min. 3 catégories.	<u>5 équipements</u> au minimum sont localisés dans le périmètre. Ces équipements sont répartis dans min. 3 catégories.
A4. Equipement scolaire	1000 mètres autour des limites du site	Une école (primaire ou secondaire) au minimum est implantée dans le périmètre.	
A5. Densité nette de logements		La densité nette de logement est supérieure à <u>60 logements/hectare urbanisé</u> .	La densité nette de logement est supérieure à <u>30 logements/hectare urbanisé</u> .

II PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'EVALUATION

■ B. Les ressources

	« Lieu de centralité »	Hors « lieu de centralité »
B6. Mitoyenneté	Au moins <u>50% des logements développés</u> sont mitoyens*.	Au moins <u>30% des logements développés</u> sont mitoyens*.
B7. Ensoleillement et lumière naturelle	La ligne supérieure d'un angle de 25° mesuré, par rapport à l'horizontale, en un point central de chacune des façades du quartier, à 2 mètres du sol extérieur, ne doit pas être interceptée par des constructions	
	<u>60% des façades</u> du quartier au minimum respectent le critère de l'angle de 25° non intercepté.	<u>75% des façades</u> du quartier au minimum respectent le critère de l'angle de 25° non intercepté.
B8. Chauffage & B9. Energies renouvelables	La réglementation PEB en vigueur est respectée. Un ou plusieurs bâtiments présentent des performances énergétiques plus exigeantes que celles imposées dans la Directive PEB.	
B8. Chauffage & B9. Energies renouvelables	Un programme de garantie de qualité qui impose, via des conditions inscrites dans les cahiers des charges, aux promoteurs et constructeurs qui interviendront lors de la construction du quartier, de respecter des performances énergétiques fixées est mis en place.	
B10. Matériaux et réversibilité	Une note qui intègre au minimum l'origine et le mode de mise en œuvre des matériaux de construction, une estimation des déblais engendrés par le projet et la destination de ces déblais (mise en décharge, utilisation sur site, etc.) est rédigée. La réversibilité des aménagements, qu'il s'agisse des aménagements intérieurs aux bâtiments ou des aménagements extérieurs, est encouragée.	

II PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'EVALUATION

■ C. Les milieux naturels

	« Lieu de centralité »	Hors « lieu de centralité »
C11.Imperméabilisation	Les surfaces perméables représentent au minimum 30% de la surface totale du site sur lequel est développé le quartier durable.	
C12. Eau de pluie	Un réseau séparatif des eaux usées et des eaux de pluies est mis en œuvre si un exutoire naturel peut être utilisé pour les eaux de pluies. S'il n'existe pas d'exutoire naturel, des dispositifs de rétention, de stockage et/ou d'infiltration des eaux de pluies sont mis en œuvre.	
C13. Espaces verts	Si la superficie d'espaces verts et bleus* dans un périmètre de 600 mètres autour des limites du site est inférieure à 2.000m ² , les surfaces d'espaces verts et bleus développées dans le nouveau quartier représentent au minimum 30% de la superficie du site.	
C14. Espèces plantées	Les plantations sont composées uniquement d'espèces indigènes et représentent <u>2 des 5 structures végétales principales</u> .	Les plantations sont composées uniquement d'espèces indigènes et représentent <u>3 des 5 structures végétales principales</u> .

II PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'EVALUATION

■ D. Les aménagements

D15. Liaisons du quartier	Les voiries en cul-de-sac* représentent moins de 20% de l'ensemble des voiries développées sur le site.
D16. Stationnement auto & vélo	Une note visant à fixer le nombre de places de stationnement auto à développer et à préciser la politique de stationnement à adopter est rédigée, en concertation avec les autorités locales. Chaque logement disposera d'au minimum un emplacement vélo dédié, de préférence en intérieur (local collectif).
D17. Paysage, architecture et image du quartier	Une note présentant le parti urbanistique et architectural adopté par l'auteur du projet pour la conception du nouveau quartier et son intégration dans son environnement est rédigée. La recherche d'autonomie architecturale est encouragée.
D18. Appropriation - espaces privatifs	Chaque logement comprend au minimum un espace extérieur privatif d'un seul tenant, d'une superficie minimum de 6m ² . Les mesures nécessaires sont prises afin de garantir l'intimité de ces espaces privatifs extérieurs.
D19. Appropriation - équipements collectifs	Au minimum deux équipements collectifs de type module de jeux, plaine de sport, local partagé ou potager collectif sont développés dans le nouveau quartier. Si un manque en espaces verts a été identifié dans un périmètre de 600 mètres autour des limites du site, un de ces deux équipements est un espace vert aménagé et accessible d'une superficie minimum de 10m ² par habitant du nouveau quartier.
D20. Gestion des déchets	Des infrastructures de regroupement, de tri et de collecte des déchets sont mises en place, avec une attention particulière portée à la collecte des déchets de cuisine et/ou de jardin (compostage) et à leur réutilisation dans le quartier.

II PROPOSITION DE STRUCTURE POUR L'EVALUATION

▪ E. La mixité et la participation

E21. Mixité fonctionnelle	Une ou plusieurs fonctions complémentaires à l'offre existante dans un périmètre de 1.000 mètres autour du site (critère A3) sont développées dans le nouveau quartier.
E22. Mixité des logements	Le quartier comprend au minimum 10% de studio et logements « 1 chambre », 10% de logements « 2 chambres » et 10% de logements « 3 chambres et plus ». Le solde de logements est défini en concertation avec les autorités locales, selon le contexte et les besoins.
E23. Mixité sociale	Les besoins en logements seront étudiés en concertation avec la commune, notamment en ce qui concerne l'intervention éventuelle des pouvoirs publics pour le développement de logements sociaux. Au minimum 10% des logements du quartier sont accessibles à des ménages à revenus « moyens ». Les ménages acquéreurs s'engagent à occuper le bien pendant une durée minimale de 5 ans.
E24. PMR	Au minimum 10 % de logements sont accessibles aux PMR ou transformables sans travaux lourds (cloisons démontables). L'ensemble des espaces publics et collectifs du quartier sont accessibles aux PMR.
E25. Participation	Une note relative à la participation de deux groupes-cibles (les futurs habitants et les riverains) est rédigée et reprend les différentes étapes de l'élaboration du projet et les niveaux de participation qui y sont associés. Au minimum une réunion publique avec les riverains est organisée, hors cadre légal.

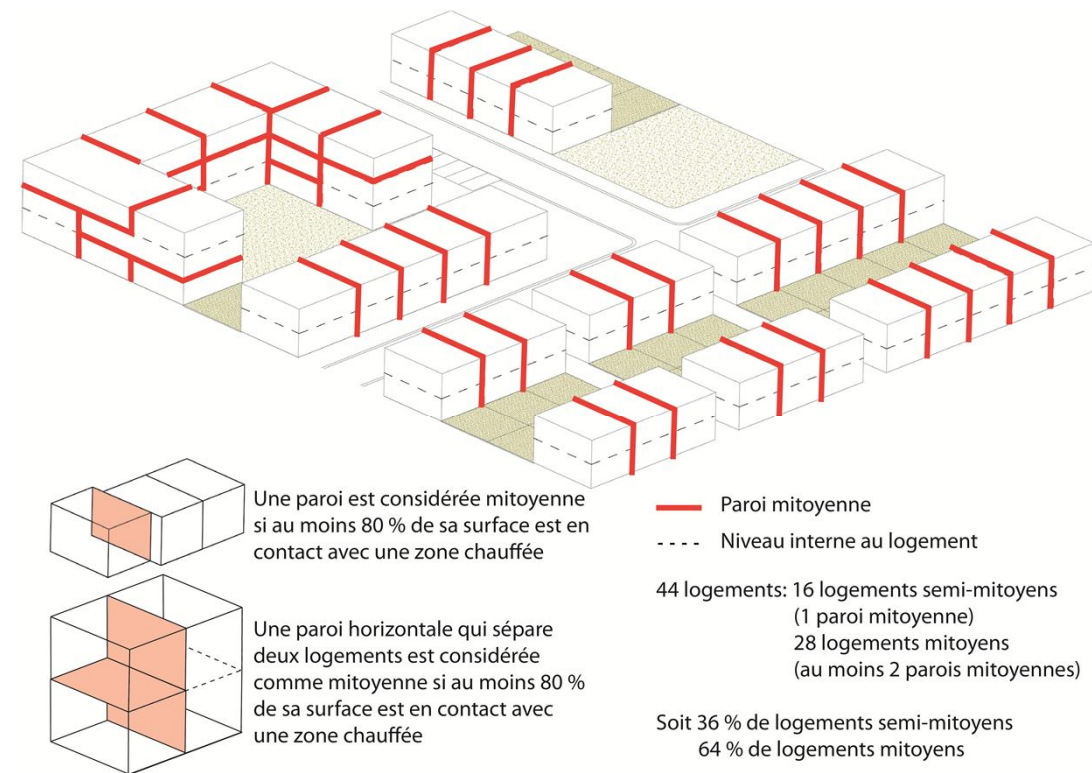
III SPECIFICITES DE L'APPROCHE

A. Des critères simples, concrets et objectivables

B6. Mitoyenneté

- Au moins 50% des logements développés sont mitoyens, dans un « lieu de centralité »

- Au moins 30% des logements développés sont mitoyens, hors « lieu de centralité »



* Une paroi (mur, dalle, toiture) est considérée comme mitoyenne si au min. 80% de sa superficie est en contact avec une zone chauffée (hors garage).

III SPECIFICITES DE L'APPROCHE

Le quartier comprend au minimum 10% de studio et/ou de logements « 1 chambre », 10% de logements « deux chambres » et 10% de logements « 3 chambres et plus »).

Le solde de logements est défini en concertation avec les autorités locales, selon le contexte et les besoins locaux.



Ex : Louvain-La-Neuve

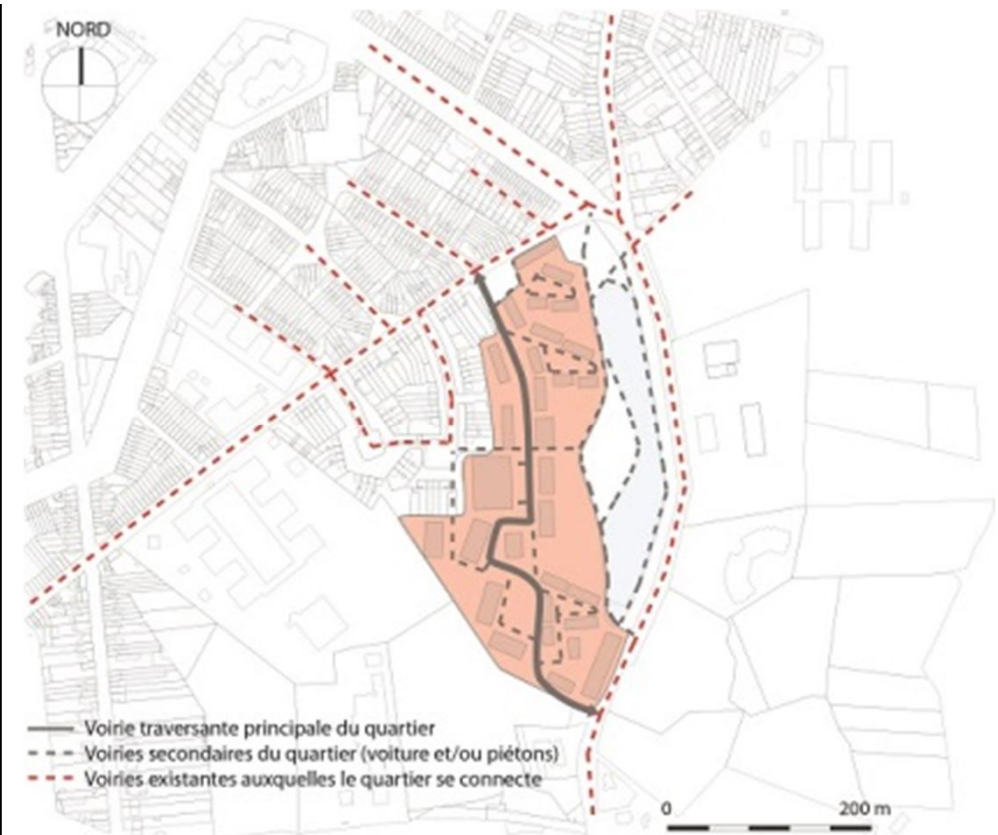
III SPECIFICITES DE L'APPROCHE

- B. Des critères qui relèvent de l'urbanisme plutôt que du bâtiment individuel

D15. Liaisons du quartier

Les voiries en cul-de-sac représentent moins de 20% de l'ensemble des voiries développées sur le site.

Les cul-de-sac temporaires (qui permettent l'extension future du quartier sur une disponibilité foncière voisine) ne sont pas comptabilisés.



Ex : L'île aux Oiseaux, Mons

III SPECIFICITES DE L'APPROCHE

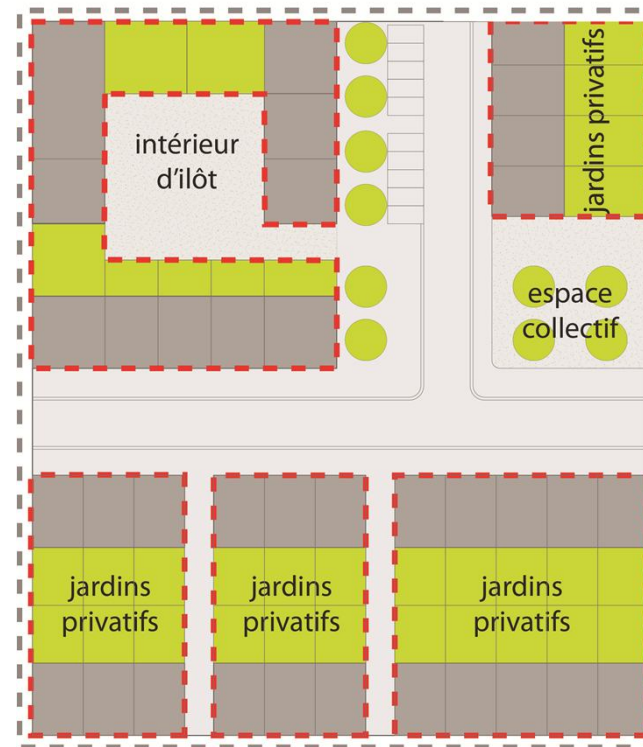
- C. Des critères qui valorisent les équipements collectifs internes ou externes au quartier

A5. Densité

La densité nette de logements est supérieure à:

- 60 logements / ha urbanisé*, dans un « lieu de centralité »

-30 logements / ha urbanisé, hors « lieu de centralité »



* Les surfaces urbanisées sont toutes les surfaces au sol dédiées à des occupations privatives (logement, espaces extérieurs privatifs). Les voiries, espaces collectifs, etc. ne sont pas considérés.

III SPECIFICITES DE L'APPROCHE

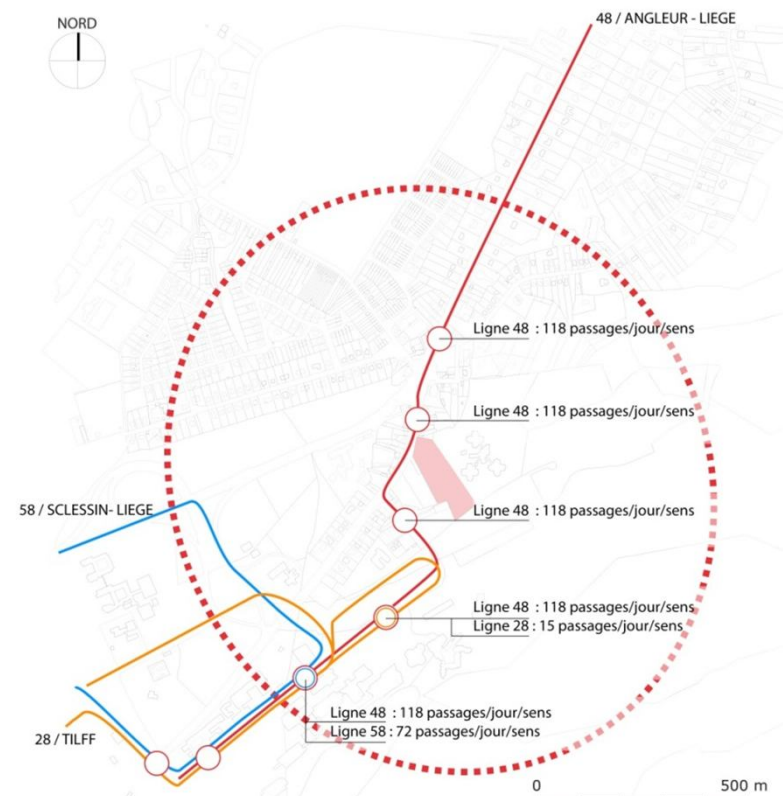
- **D. Une attention importante portée à la localisation du projet et à ses potentialités en termes de mobilité et de mixité fonctionnelle**

A2. Mobilité – bus, tram, métro

Le périmètre de 600 mètres autour des limites du site est desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de :

- 34 passages par jour, dans un « lieu de centralité »

-20 passages par jour, hors « lieu de centralité »



III SPECIFICITES DE L'APPROCHE

- **E. Une différenciation des valeurs-seuils à rencontrer selon la localisation des projets**

Si le projet est localisé dans un « lieu de centralité » >

RENFORCEMENT DES EXIGENCES :

- A2. Desserte en bus, tram, métro
- A3. Mixité fonctionnelle
- A5. Densité nette de logements
- B6. Mitoyenneté

DIMINUTION DES EXIGENCES :

- B7. Ensoleillement et lumière naturelle
- C14. Espèces plantées

IV ANALYSE PROSPECTIVE DE 12 QUARTIERS

ID	Lieu de Centralité (LC) ou pas (HC)	Surface brute ha	Surface nette ha urbanisés	Nb de logements
1	(LC)	0,76	0,52	75
2	(LC)	2,16	1,54	239
3	HC	5,32	2,30	150 à 170
4	LC	13,99	10,51	220
5	LC	2	0,77	35
6	LC	2,85	1,29	97
7	LC	2,3	1,36	80
8	LC	2,89	1,64	175
9	HC	30	7,6	800
10	HC	6,55	3,09	78
11	LC	1,1	0,5	22
12	LC	8,6	2,2	345

IV ANALYSE PROSPECTIVE DE 12 QUARTIERS

ID	Nb de critères OK	Nombre de critères KO	Nombre de critères NA	Taux de réussite	Critères d'exclusion
1	12	12	1	50%	B6
2	20	4	1	83%	
3	18	7	0	72%	E22
4	14	10	1	58%	A5-B6-D15-E22
5	14	10	1	58%	A5-D15-E22
6	21	3	1	88%	
7	19	5	1	79%	A5
8	15	6	4	71%	
9	14	2	9	88%	
10	8	4	13	67%	A5-D15
11	16	7	2	70%	A5-B6
12	21	3	1	88%	

V CONCLUSION

- L'approche développée vise à proposer un outil d'aide à la conception, à la décision et à l'évaluation des projets de quartiers durables.
- Elle se distingue des approches existantes par :
 - La volonté de réduire et objectiver les critères à rencontrer
 - Des critères ciblés sur l'urbanisation plutôt que le bâtiment
 - Une importance accordée à la localisation du projet et à ses potentialités
- Elle permet l'évaluation rapide (de projets) de quartiers durables, l'identification de leurs points forts et des éléments à améliorer.
- Les résultats finaux de ces travaux seront disponibles en septembre 2013.

Prof. Jacques Teller
Anne-Françoise Marique
Université de Liège
Lepur

Jacques.Teller@ulg.ac.be
afmarique@ulg.ac.be

Merci de votre attention!

