



MERCREDI 16 JUIN A 20h30
Mairie de Quartier, place du 8 mai 1945 Rueil-Malmaison

Qu'est-ce qu'un éco-quartier ?

quartier d'Hammarby à Stockholm



Les intervenants :

- **Martine Perrier & Michel Lopez**
 - Rueil Ecologie

- **Jean-Pierre Théret**
 - Consultant en éco-conception,
 - membre de l'Association Le Ponceau Ecodurable (projet d'éco-quartier à Cergy)

Pourquoi une soirée débat ?



Qu'est-ce qu'un éco-quartier?

Un éco-quartier est un quartier fonctionnant selon les principes du développement durable.

- concept de **durabilité** du XIXème, issu de la foresterie
- ne pas couper, sur une année, plus de bois que la forêt ne peut en fournir.

*Le **développement durable** correspond à une **forme de développement** « qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».*

Le quartier durable : cadre législatif.

Loi Grenelle 1 (n°2009-967 du 3 août 2009), article 7:

*III L'Etat ... mettra en œuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de développement de l'habitat, à **réaliser des écoquartiers avant 2012** ».*





Une dynamique collective pour le développement durable

Un éco-quartier est organisé afin de respecter trois grands principes de développement durable :

- Le social : encouragement à la mixité socio-économique, culturelle, générationnelle et de handicap
- Le pôle économique : de l'artisanat, des commerces et des services multifonctionnels
- L'environnemental : ramener l'empreinte écologique de la construction du quartier et celle de la vie de ses habitants à un niveau durable

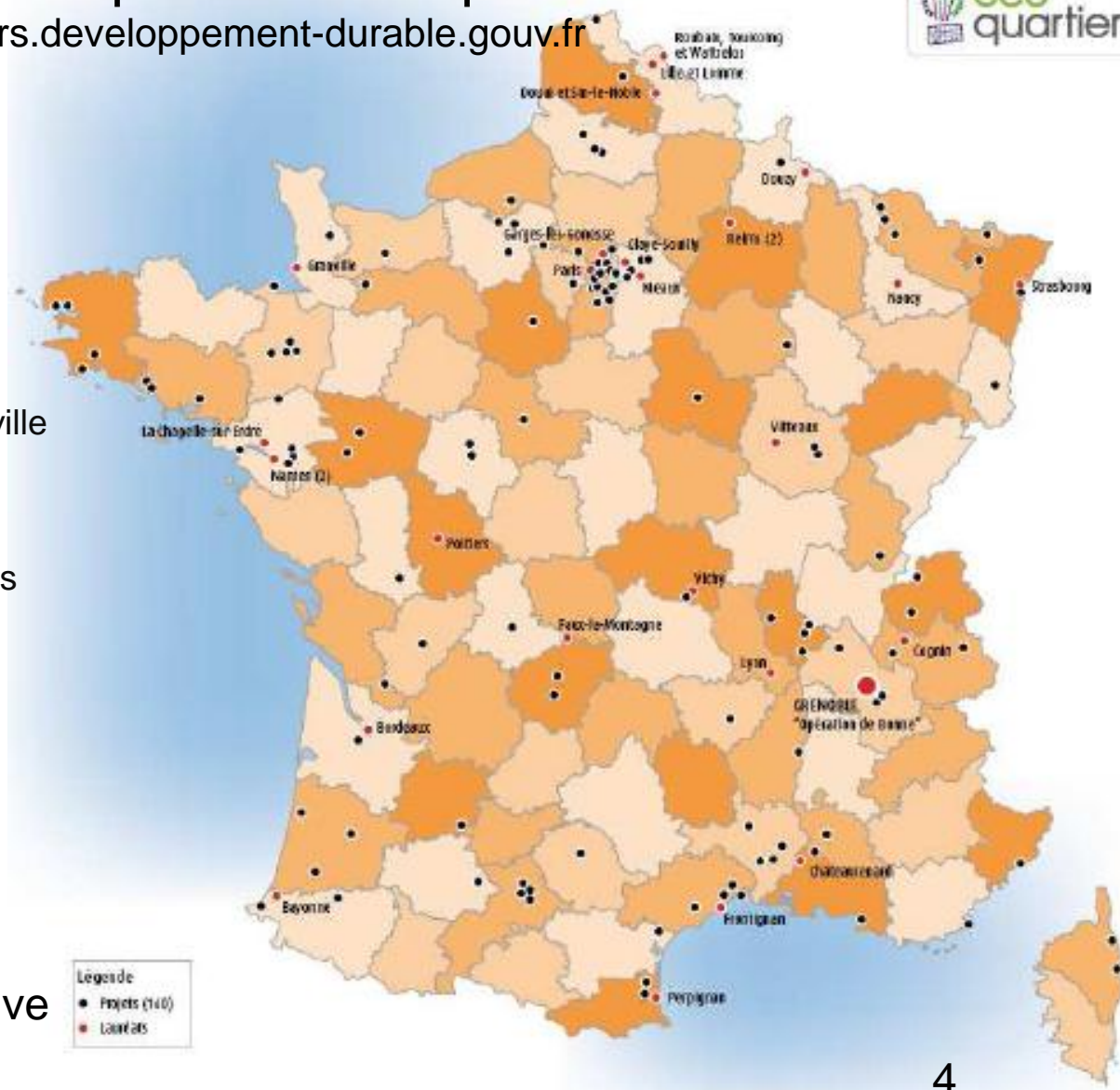


Concours Eco-quartier Exempleire

www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr



- 160 candidats
- 1^{er} : ZAC de Bonne à Grenoble
- 7 thèmes
 - eau
 - biodiversité et nature en ville
 - gestion des déchets
 - mobilité douce
 - sobriété énergétique et les énergies renouvelables
 - formes et densité urbaine
 - éco-construction
- 3 tailles
 - Moins de 500 hab
 - Entre 500 et 2000 hab
 - Plus de 2000 hab
- Gouvernance participative et pilotage exemplaire





Les projets à proximité de Rueil-M.

L'éco-quartier fluvial à L'Île-Saint-Denis (93)



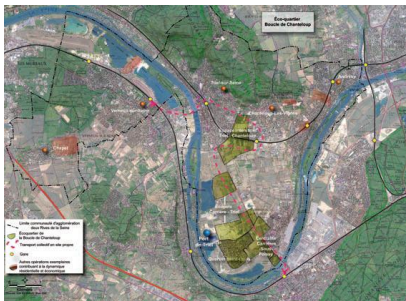
Les docks de Saint-Ouen (93)



Premier éco-quartier rénové

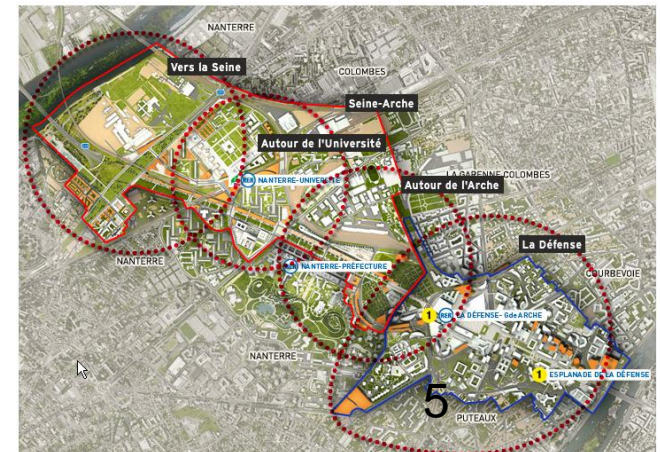


La boucle de Chanteloup (78)



de France à Cergy (95)

Seine Arche (92)





Documentaire : Chalon-sur-Saône

Confrontée en 2001 à une hémorragie de ses habitants vers les communes voisines, la ville de Châlons-sur-Saône (45600 habitants) souhaitait rendre son centre ville plus attractif.

Sensibilisée aux enjeux environnementaux, elle souhaitait concilier compacité, mixité, développement durable et diversité des formes urbaines.

En 2007, un nouvel éco-quartier est né, Saint-Jean-des-Jardins, comprenant des habitations, des commerces, un centre médical et un site de jardins familiaux.

Le quartier comporte 200 logements dont 40 villas urbaines durables. Il se caractérise par la mise en valeur du paysage, de la nature, la préservation de l'identité maraîchère du site ; des formes de mobilité douce (transports collectifs, marche et vélo, place limitative de la voiture) ; un chauffage collectif au bois (énergie locale) ; la réduction de la consommation énergétique des logements (conception HQE) ; la gestion des eaux pluviales vers des sols perméables ; le tri des déchets et enfin un habitat dense conciliant respect de l'intimité et vie collective.





Seine Arche : secteur Hoche à Nanterre

8 lots

600 logements,
des commerces,
des services
et des activités.



1 lot en autopromotion : groupe d'habitants en accession à la propriété, avec l'assistance d'un architecte (financée par la mairie)



Les cibles qualité environnementales du projet Hoche

Thème	Objectifs
1- Ambiances Urbaines	<ul style="list-style-type: none">• Intégrer l'environnement naturel et urbain dans la conception du bâti• Assurer le confort des usagers• Intégrer le projet dans la ville de Nanterre
2-Energie	<ul style="list-style-type: none">• Maîtriser les consommations : consommation d'énergie primaire du bâtiment de 65 kWh/m²shon/an pour les besoins de chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ventilation, auxiliaires, éclairages• Obtenir le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC-Effinergie)• Privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire• Adopter une approche bioclimatique des bâtiments
3-Eau	<ul style="list-style-type: none">• Economiser la ressource en eau• Récupérer les eaux pluviales
4-Coût global : entretien et maintenance	<ul style="list-style-type: none">• Maîtriser les coûts d'exploitation• Assurer la durabilité de l'ouvrage• Faciliter l'entretien et la maintenance



Les cibles qualité environnementales du projet Hoche

Thème	Objectifs
5- Diversité et Mixité	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la mixité sociale et générationnelle• Maintenir ces mixités dans le temps en favorisant le renouvellement des populations
6-Filière constructive Choix des Matériaux	<ul style="list-style-type: none">• Choisir des matériaux en fonction de leurs performances environnementales• Utiliser des matériaux renouvelables• Assurer la durabilité de l'enveloppe des bâtiments
7-Confort et Santé	<ul style="list-style-type: none">• Assurer le confort des habitants dans leurs activités et leur sommeil• Assurer un niveau satisfaisant pour la gestion des déchets
8-Gestes Verts	<ul style="list-style-type: none">• Informer les habitants et le gestionnaire sur les pratiques environnementales à adopter• Communiquer sur les caractéristiques environnementales



Les cibles qualité environnementales du projet Hoche

Thème	Objectifs
9-Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser l'accès des usagers aux espaces extérieurs et intérieurs• Prévoir l'adaptabilité des tous les logements aux personnes à mobilité réduite• Installer des siphons de sol dans réceptacle pour tous les logements en rez-de-chaussée (ou R+1 si commerce en RDC)
10- Sureté	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la sureté des usagers
11- Chantier a faibles nuisances	<ul style="list-style-type: none">• Minimiser les nuisances• Gérer les déchets de chantier• Informer et sensibiliser
12-Système de management de l'opération (SMO)	<ul style="list-style-type: none">• S'organiser entre acteurs pour optimiser le projet• Progresser en améliorant régulièrement l'efficacité du système



Seine Arche : secteur Hoche à Nanterre

- « Hoche » vise l'exemplarité en matière de Développement Durable
- Il se caractérise par des objectifs sociaux renforcés, avec des exigences élevées en matières de mixité sociale et fonctionnelle, de qualité de l'habitat, d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite...
- Une attention particulière est portée à la gestion de l'énergie et de l'eau qui permettra l'économie des ressources et la maîtrise des coûts d'usage.
- Le secteur a fait l'objet d'une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur alimentée par une chaufferie bois, une très haute performance énergétique sera exigée pour les bâtiments et la gestion de l'eau sera optimisée.

Le secteur Hoche s'inscrit donc plus dans la perspective d'un **quartier durable** que dans celle d'un éco-quartier, puisqu'il est plus spécifiquement axé sur la performance environnementale.



La clé de la réussite d'un projet d'éco-quartier

Une implication des habitants
à toutes les étapes
de la conception de l'éco-quartier

➤ Eco-quartiers en Europe



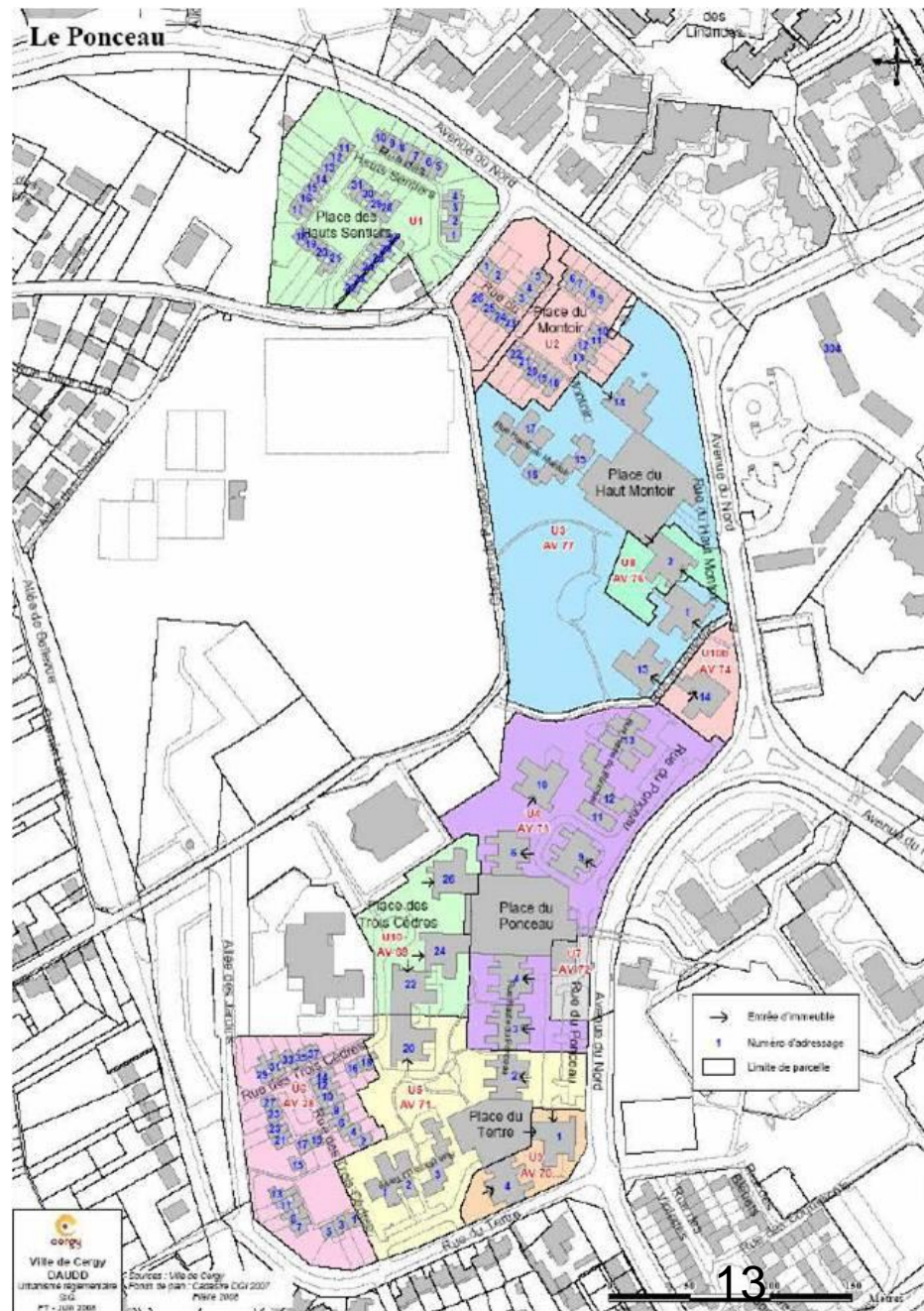
Dans les années 90, une nouvelle façon de concevoir l'urbanisme apparaît avec les éco-quartiers. Economies d'énergie, accessibilité aux transports en commun, récupération des eaux pluviales... mais aussi implication des habitants au projet, font la particularité de ces habitats.



CERGY Le Ponceau



- 549 logements
- 1 200 habitants
- 11 copropriétés + 1 union + 1 ASL
- 10 ha dont 50% espace verts
- Entre la préfecture et le village
- Quartiers piétons
- Equipements
 - 1 crèche
 - 1 unité bureaux
 - 1 LCR
 - 1 école maternelle & primaire
 - 1 gymnase





Exemple gouvernance : Cergy

« le Ponceau Eco-durable »



- Le Ponceau Ecodurable est une **association** loi 1901 créée (en juin 2008) par des habitants du Ponceau afin de créer les conditions favorables dans notre quartier pour amener l'ensemble des habitants à **créer le premier éco-quartier rénové de France**.
- **3 collèges dans l'association :**
 - Présidents de copropriétés et Association Syndicale Libre
 - Copropriétaires habitants
 - Participants aux ateliers et groupes de travail (non copropriétaires)
- **Objectifs**
 1. **SENSIBILISER ET INFORMER** LES HABITANTS DU PONCEAU SUR LES THÈMES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
 2. **FORMER** LES HABITANTS À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DURABLE
 3. STRUCTURER LA **RELATION DES HABITANTS** DU PONCEAU **AVEC LES ORGANISMES EXTÉRIEURS**



Gouvernance : Cergy

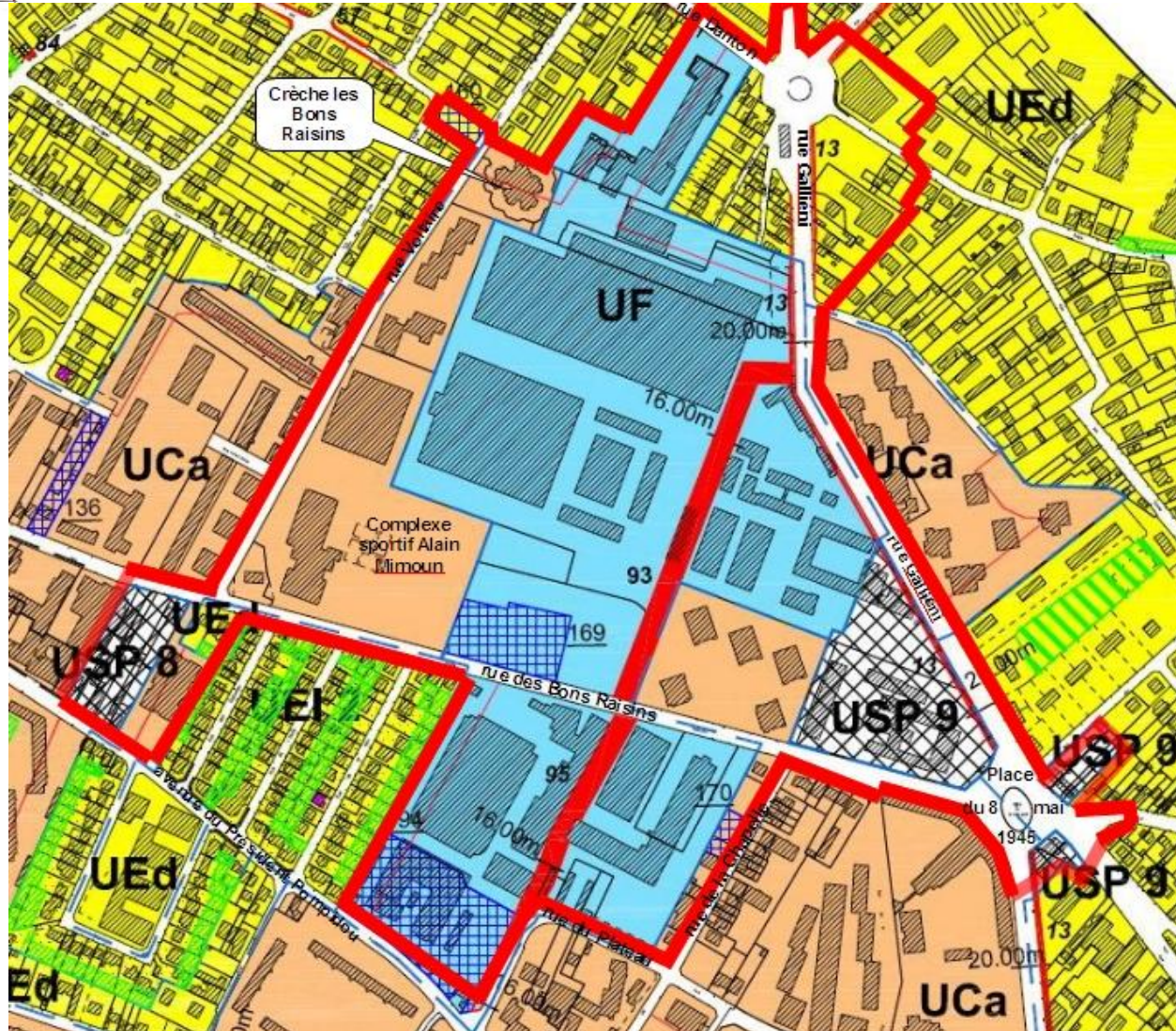
« le Ponceau Eco-durable »



- Le Président de l'association participe au [Comité de Pilotage](#) de l'OPAH.
- Il interagit avec les collectivités : Cergy, Communauté d'Agglomération, Département.
- 2 membres de l'association ont participé à la rédaction du dossier pour le concours Eco-Quartiers Exemplaires du Ministère de l'écologie
 - Le projet a été sélectionné dans le [Club Opérationnel des 30 éco-quartiers exemplaires](#) de France.
- Certains membres participent aux études de l'OPATB avec les experts mandatés sur le chauffage notamment.
- L'association est présente dans les Assemblées Générales des unités.



Un éco-quartier à Rueil



Entourée de rouge, l'emprise du projet voté en Conseil Municipal du 12 octobre 2009 dans la délibération n°210



Un éco-quartier à Rueil

Le projet d'éco-quartier se fonde sur le prochain départ de Renault du Plateau (11ha) et du départ de l'OTAN (2ha).

Il englobe :

- la totalité de la zone UF du Plan Local d'Urbanisme de Rueil-Malmaison,
- les zones de projet spéciales USP8 et USP9,
- le marché des Godardes, la crèches des Bons Raisins et le centre sportif Alain Mimoun,
- des maisons d'habitation et des immeubles d'habitation, en zone UCa.

La partie limitrophe de l'avenue du président Pompidou est réservée au projet de déplacement de la caserne de pompiers des Bulvis.

Les installations existantes comportent trois gigantesques bâtisses et 27 autres bâtiments plus petits. Quelles possibilités de rénovation, moins coûteuse et moins énergivore?

La définition de la zone UF est-elle en accord avec les critères directeurs de la conception d'un éco-quartier?

Quels impacts sur les habitations et les équipements collectifs?



Rueil – Résumé zone UF ^{1/2}

- Ni UC (Collectif), ni UE (pavillonnaire)
- Interdits : les constructions à usage commercial, d'hébergement hôtelier; les dépôts de toute nature.
- Soumises à conditions particulières : Services d'intérêt collectif à usage hospitalier.
- Desserte par voies publiques ou privées : voie carrossable de 3,5m de large; les impasses permettent le demi-tour.
- Réseaux : raccord au réseau public d'eau potable, au réseau collectif d'assainissement séparatif. Cf. Règlement Municipal d'Assainissement. Infiltration possible sous condition des eaux pluviales. Raccordement en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).
- Pas de limite sur la superficie minimale des terrains constructibles
- Constructions et installations hors sol, pour services publics et logements peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de 1 m minimum de l'alignement. Autres constructions implantées à 6 m min de l'alignement.



Rueil – Résumé zone UF ^{2/2}

- Implantation par rapport à limite zone UE et limites séparatives : voir texte.
- Ecartement entre bâtiments égal à la plus grande hauteur (6m min si baie principale, 3m min autrement)
- Pas de limite sur emprise au sol des constructions
- Hauteur max: 10m (et 8m à l'égout du toit) dans les 15 premiers m, puis à 12m.
- Façades revêtues, clôtures obligatoires de 2m. Emploi d'énergies renouvelables et de matériaux HQE.
- Auto: 2 parkings par logement, pour 100m² SHON bureau et 300m² artisanat; pour service public et collectif: à voir; 2 roues: 2% de la superficie de la norme minimale.
- Local ou emplacement pour conteneur à déchets
- Espaces verts existants à préserver au maximum et espaces libres à traiter en espace vert.
- COS général: 1,00; COS bureaux : 0,60; COS services d'intérêt collectif :0,50; pas de COS pour services publics et logements.



Rueil – Zones USP8 & 9

- Les secteurs de projet concourent à la réalisation de l'objectif "MIEUX VIVRE EN AMELIORANT LA CONVIVIALITE DANS LES QUARTIERS" en renforçant le dynamisme des centres et l'aménagement des villages par la maîtrise de leur forme urbaine et la mixité de leur fonctions.
- **USP 8 - SECTEUR POMPIDOU / BONS RAISINS**
Destiné à dynamiser le pôle " Place des Maîtres Vignerons / Marché des Godardes " du Village Plateau Mont-Valérien. Multifonctionnel : commerces, logements.
- **USP 9 - SECTEUR DE LA PLACE DU 8 MAI 1945**
Destiné à dynamiser le second pôle du village Plateau Mont-Valérien. Multifonctionnel : commerces, logements, équipements municipaux, parking public, place et jardin public.



Un éco-quartier à Rueil

Quel projet pour Rueil ?

- Implication des habitants
 - Dialogue avec la mairie
- Intégration de l'éco-quartier dans la ville
- Prise en compte de l'histoire du quartier

A vous d'y participer