

GROUPE ORLIM

POLE IMMOBILIER

L'AMENAGEMENT

AU COEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Juillet 2007

SAS ORLIM INVESTISSEMENTS au capital de 80 000€
RC Orléans B 432 715 639 – N° de TVA FR 03 432715639 – APE 701 A
151 bis, Route Nationale – 45140 INGRE
Tel 02.38.88.15.17 Fax 0238.22.02.09

SOMMAIRE

- **Les opérations d'aménagement : lotissements et Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**
 - **La nécessité d'un label HQE**
 - **Les 11 thèmes abordés par la « HQE »**

LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT : LOTISSEMENTS ET ZAC

Le lotissement est le mal-aimé de l'urbanisme et des élus. A cette procédure est bien souvent associée l'image d'un découpage stéréotypé de terrains, destinés à la construction de maisons individuelles standards, ternes, ou encore l'image d'un bâti mal maîtrisé, sans relation avec le site, le paysage et l'identité de la commune. Or, à chaque sondage, 80% des français disent préférer la maison individuelle comme type d'habitat. Le rôle de l'aménageur ou du lotisseur est donc de **concilier cette véritable attente du marché et des administrés avec les contraintes des élus**, en jouant notamment un rôle de conseil et de proposition auprès des communes.

Le lotissement moderne constitue aujourd'hui davantage qu'un simple découpage parcellaire précédant la construction de pavillons individuels plus ou moins harmonieux. Cette réalité nouvelle, la société ORLIM Investissements, dont l'expérience en matière d'aménagement remonte à 1988, en est bien consciente. Membre actif du **SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)**, regroupant 75% des professionnels de l'aménagement au niveau national, la société ORLIM Investissements s'est très tôt impliquée dans une réflexion consistant à améliorer la qualité des produits qu'elle propose, en adoptant une conception très rigoureuse et exigeante de la procédure d'aménagement d'un lotissement.

L'aménagement d'une zone urbaine en lotissement passe toujours par les mêmes phases :

- Etude de faisabilité technique et urbanistique
- Esquisse du projet
- Finalisation du projet après concertation avec les élus locaux concernés
- Dossier de demande d'arrêté de lotir
- Etude technique
- Chantier (voiries, réseaux divers, espaces verts)
- Vente des parcelles
- Rétrocession des espaces publics à l'association syndicale des co-lotis ou à la commune

La mise en place d'une approche de développement durable dans une opération de lotissement est autant une question d'organisation de l'opération qu'une question urbanistique, architecturale, environnementale et technique. **La mise en place d'un Système de Management d'Opération (SMO) nouveau, respectueux des principes HQE, permet de viser la qualité environnementale et de maîtriser qualitativement tout le processus de la conception à la rétrocession d'un lotissement.**

L'objectif de réduction des impacts environnementaux à tous les stades clés de la procédure doit alors être garanti par le maître d'ouvrage.

Selon cette conception moderne de l'aménagement foncier, le lotissement est un multi-produit. Les professionnels se doivent d'imaginer autre chose qu'un découpage de parcelles identiques avec leur pavillon « planté » en plein milieu. Il leur faut se réadapter aux modes de vie contemporains, en améliorant la qualité de l'offre et en faisant en sorte qu'elle soit plus variée : habitat individuel et groupé, collectif social et privé, locatif et accession à la propriété, petites ou grandes parcelles, etc.

Si l'on mène cette réflexion jusqu'au bout, **le lotissement doit aujourd'hui être le fruit de la réflexion d'une équipe pluridisciplinaire**, associant de multiples compétences et expertises. En amont de ses projets, ORLIM Investissements s'entoure ainsi d'une équipe de conception regroupant diverses professions : urbaniste, paysagiste, architecte-géomètre, géotechnicien, topographe, sociologue, anthropologue. Cette équipe développe l'analyse initiale qui contribue à la définition du projet. Cette analyse a pour objet d'identifier tous les enjeux spécifiques du site en termes de qualité environnementale, urbaine, architecturale, paysagère et sociologique, et de les confronter aux attentes des collectivités et des futurs usagers. Leur travail aboutit généralement à la rédaction d'une **Charte d'objectifs de qualité environnementale contraignante pour le maître d'œuvre et ses partenaires techniques**.

Le projet de lotissement est également issu d'une concertation avec différents partenaires. En premier lieu, la définition des objectifs d'aménagement se fait en concertation avec les collectivités locales et leurs services techniques, afin de s'assurer que le projet respectera la politique d'aménagement votée.

D'autres acteurs apparaissent aussi dans cette concertation préalable au projet d'aménagement :

- le public, par le biais d'informations, de réunions publiques ou d'actions de sensibilisation destinées à recueillir ses attentes concernant l'aménagement de ces zones qu'il sera amené à fréquenter ou habiter
- les partenaires extérieurs que sont par exemple les concessionnaires (eau potable, EDF/GDF, France Telecom)
- les services instructeurs que sont la DDE, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt ou encore la Préfecture

Le résultat de cette concertation est par la suite intégré aux objectifs et à la méthode de conduite du projet (par le biais de la Charte d'objectifs de qualité environnementale) et permet d'élaborer différents scénarios d'aménagement, d'envisager leur impact environnemental et d'effectuer ainsi des choix raisonnés sur les orientations du projet à mettre en œuvre. Dès lors que tous les acteurs de la concertation se sont entendus sur la méthode d'aménagement à suivre, ils sont amenés à se revoir régulièrement, lors de **réunions de travail où sera contrôlée la conformité de la démarche d'aménagement aux objectifs définis pendant la phase de concertation**.

Cette méthodologie permet par ailleurs une **meilleure maîtrise des coûts d'aménagement**. Une opération de lotissement nécessite en effet la maîtrise foncière préalable de la totalité de la zone à aménager (la ZAC est moins exigeante sur ce plan, de par le recours possible à la Déclaration d'Utilité Publique et au droit de préemption urbain) et donc l'établissement d'un financement global dès la préparation de l'opération. Grâce à la démarche HQE, la **planification budgétaire est davantage lissée dans le temps**, car l'évaluation et l'intégration des coûts se fait progressivement, à chaque phase de la procédure :

- lors de l'analyse initiale par l'équipe pluridisciplinaire
- lors du dialogue avec la collectivité (choix de certains procédés)
- lors de l'étude technique et de l'esquisse du projet de construction
- lors du chantier proprement dit enfin, par la mise en place de méthodes d'éco-gestion et par le choix de matériaux à la fois moins polluants et moins gourmands en énergie

Cette nouvelle approche de l'aménagement de zones urbaines présente enfin des **avantages indéniables au niveau de la mixité sociale et de l'intégration des populations**. Parmi les principes HQE se trouve en effet une approche sociodémographique des projets, caractérisée par la prise en compte des usages et des attentes des futurs acquéreurs. Ceci se traduit la plupart du temps par une plus grande diversité de l'offre de logements, par l'optimisation des équipements publics ainsi que par une attention particulière apportée aux services offerts aux co-lotis et à l'intégration de l'opération dans son environnement urbain. Cette approche permet de satisfaire à la fois la demande des primo-accédants, en leur proposant des biens à des prix concurrentiels, ou des personnes âgées, en leur offrant des services et des prestations spécifiques. Il s'agit également de prévoir une partie réservée aux logements à vocation sociale, élément indispensable pour assurer une mixité sociale de plus en plus demandée par les élus locaux.

Ainsi, il apparaît clairement que les nouvelles procédures d'aménagement urbain décrites ci-dessus prennent en compte les principes nouveaux du HQE. **Il s'agit désormais de les mettre en œuvre dès que possible**. Cette méthodologie présente des garanties similaires à la procédure de la ZAC en matière de concertation et d'association de la collectivité locale, tout en étant moins contraignante administrativement. Une certaine flexibilité, une plus grande attention portée au cadre de vie des générations futures, une réelle mise en œuvre des principes HQE si souvent galvaudés par le passé : pour toutes ces raisons, **ORLIM Investissements souhaite aujourd'hui franchir le pas et être à l'initiative des premières opérations labellisées HQE dans le Loiret**.

La suite logique de cette évolution – c'est en tous cas ce qu'ORLIM appelle de ses vœux – consiste dans la mise en place d'un véritable **label de Haute Qualité Environnementale pour les opérations d'aménagement**. La création d'un tel label, reconnu comme tel par les autorités publiques, constituerait une avancée significative pour les professionnels. Ce label garantirait non seulement la portée écologique et « durable » des projets ainsi labellisés, mais renforcerait également leur visibilité aux yeux du public. Ce label jouerait donc également un **rôle important en matière de sensibilisation**.

LE LABEL H.Q.E.

Le label « HQE », qui reste donc à formaliser, serait le **fruit d'une démarche volontaire de développement durable**, qui vise à répondre aux principales préoccupations environnementales (réduction des nuisances sonores, économies d'énergie, choix des matériaux, gestion de l'eau et des déchets, attention portée aux déplacements et donc aux voies de circulation, espaces verts, liaisons douces, etc.).

Ce label concernerait donc l'aménagement et la gestion des espaces privés et publics, en préservant les ressources naturelles, en valorisant le paysage et la qualité urbaine et architecturale, et en aboutissant finalement à la rédaction d'une Charte de qualité environnementale pour chaque lotissement. La société ORLIM Investissements est aujourd'hui un des seuls aménageurs de la Région Centre à s'impliquer autant dans cette démarche qualitative et environnementale, en proposant aux élus et aux collectivités l'application systématique d'une méthode d'aménagement incluant une réelle volonté de développement durable.

La mise en place d'un véritable label HQE va de concert avec une certaine **volonté politique** :

- **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000** soumet ainsi toute demande d'autorisation de lotir à un réel projet architectural et paysager, ainsi qu'à des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets.
- **La loi « De Robien » (3 avril 2003)** permet une défiscalisation des revenus locatifs à condition de louer son bien à un prix réglementé. Cette disposition favorise l'accès au logement à des personnes aux revenus modestes et encourage par conséquent la mixité sociale – un des préceptes HQE.
- Enfin, un label HQE serait un outil efficace pour évaluer la mission conjointe qu'ont les Ministères de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables (M. Borloo), du Logement et de la Ville (Mme Boutin), et de la Culture et de la Communication (Mme Albanel) pour améliorer la qualité architecturale, urbaine et paysagère du cadre de vie.

Le dernier signe politique fort en ce domaine consiste enfin dans la **création d'un « super-Ministère » de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables**, pilotée par un Ministre d'Etat, Jean-Louis Borloo. La vocation de ce Ministère, qui dispose d'un périmètre d'action élargi aux Transports et à l'Energie, est de favoriser la **prise en compte transversale des principes du développement durable**. L'efficacité de son action reste néanmoins subordonnée à la création de synergies entre les différentes administrations que l'on a regroupées dans ce « super-Ministère ».

La création d'un label « HQE » est par ailleurs soutenue activement par divers organismes, y compris l'**Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)**. Outre l'élaboration d'un guide opérationnel de Qualité Environnementale des Bâtiments, qui détaille les étapes menant à la construction d'un bâtiment en respectant certains principes du développement durable, cette organisation a imaginé une **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)** qui vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales.

Les objectifs de cette AUE sont :

- Contribuer par une meilleure information au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement
- Faciliter, par la sensibilisation des acteurs, l'intégration des politiques environnementales dans les projets de construction et d'aménagement
- Concrétiser les principes d'une qualité urbaine plus durable, en anticipant les effets des différentes options envisageables en termes de valorisation du territoire
- Contribuer concrètement à la qualité environnementale globale des projets urbains ainsi menés, en portant une attention toute particulière à des thèmes comme les choix énergétiques, l'environnement climatique ou encore la gestion des déplacements

En 2004, l'association HQE, l'ADEME, le ministère de l'Équipement, celui de la Culture et de la Communication et l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes (UNSFA), réunis au sein d'un comité de pilotage sous la maîtrise d'ouvrage du SNAL, ont confié au cabinet SETUR l'**élaboration d'une méthodologie entièrement dédiée au HQE**. Le document définitif fut présenté en juin 2005, et est depuis disponible sur le site du SNAL. La société ORLIM Investissements ayant pris part à l'élaboration de cette méthodologie par le biais du SNAL, elle est évidemment à même de l'appliquer dès aujourd'hui à ses futurs projets d'aménagement.

Outre cette collaboration fructueuse avec le cabinet SETUR, le SNAL s'est très tôt impliqué dans une valorisation de l'activité d'aménageur. En témoigne la **Charte Ethique** mise en place dès 2003, qui s'articule autour de trois valeurs traduisant une vision responsable du métier d'aménageur et de la façon de l'exercer. **Ces trois valeurs sont le professionnalisme, la reconnaissance et les vertus du dialogue et de la concertation**. Un comité d'éthique a été créé pour s'assurer du respect de cette Charte par les adhérents au SNAL.

Les valeurs mises en avant ci-dessus, qui sont aussi celles prônées par ORLIM Investissements, font écho au mode de travail présenté dans la première partie de ce document : travailler en équipe pluridisciplinaire, développer ses compétences professionnelles, s'engager dans des démarches de progrès au bénéfice de la collectivité et de l'utilisateur, diffuser des techniques innovantes, participer à des concours concernant l'innovation, entretenir un dialogue permanent avec les décideurs locaux et le public environnant lors du montage puis durant le déroulement de l'opération d'aménagement, diffuser une information collective aux acquéreurs, etc.

La mise en place de ces procédures respectueuses du développement durable n'étant pas sans incidence financière pour les aménageurs, ces derniers sont dans l'obligation de travailler avec de solides partenaires financiers. **ORLIM Investissements, grâce à son partenariat fort avec le Crédit Agricole Centre Loire, dispose d'un appui sérieux et des réserves financières nécessaires pour mettre en œuvre la méthodologie HQE**, mais aussi capitaliser l'ensemble du foncier nécessaire à l'opération de lotissement le plus tôt possible. Cette maîtrise initiale du coût du foncier, qui permet de prévenir d'éventuelles augmentations par la suite, permet en bout de chaîne de proposer des parcelles constructibles à des prix très concurrentiels.

Cette méthodologie HQE est d'ailleurs importante aux yeux des futurs acquéreurs. Ces derniers sont en effet assurés que le projet d'aménagement prendra en compte l'environnement, le bâti, les infrastructures déjà existantes et s'y intégrera le mieux possible, ce qui leur garantit d'habiter dans un cadre de vie harmonieux et respecté. Ils sont également la plupart du temps satisfaits d'acheter un logement qui a été conçu dans l'optique de préserver leur futur environnement, en matière de confort acoustique et visuel, de qualité de l'eau et de l'air... Les campagnes de sensibilisation aidant, nos clients sont en effet de plus en plus attentifs au choix des procédés de construction et à la gestion « écologique » de leur chantier.

Un label HQE deviendrait rapidement une référence. Il permettrait de regrouper les différents professionnels de l'aménagement autour d'une conception, d'une méthodologie commune, et tirerait ainsi la profession vers le haut. **Les communes, en exigeant ce type de procédures, mettraient d'ailleurs hors jeu – hors d'état de nuire ? – les opérateurs « occasionnels », dont la motivation est bien souvent plus lucrative que professionnelle...**

LES 11 THEMES ABORDES PAR LA HQE

La démarche HQE intègre des notions de développement durable dans l'aménagement de lotissements et de ZAC, via une approche axée sur **11 thèmes représentant les enjeux importants à prendre en considération pour l'avenir** :

1) Formes urbaines et utilisation rationnelle de l'espace

- Typologie du bâti et des formes urbaines déjà existants
- Présence éventuelle d'éléments du patrimoine
- Reprise des objectifs de la loi SRU (en matière de densité de l'habitat)
- Requalification des espaces urbains
- Flexibilité des espaces et des bâtiments
- Localisation des espaces publics

Enjeux : Prendre en compte les spécificités du contexte urbain préexistant, intégrer le patrimoine comme composante à part entière du projet, penser une composition urbaine globale intégrant les objectifs environnementaux listés ci-dessous

2) Déplacements et accessibilité

- Liaisons avec le centre bourg/la ville, avec le territoire dans son ensemble (accès aux équipements et aux commerces)
- Développement des liaisons douces et des transports en commun
- Gestion intelligente des diverses voiries et du stationnement
- Accessibilité du site pour les personnes à mobilité réduite et pour les transports en commun
- Sécurisation des flux, traitement de la vitesse (tracé des voiries, cassure de la vitesse des automobiles)
- Sauvegarde de la qualité de l'air et limitation du rejet des gaz à effet de serre (hygiène et santé publique)

Enjeux : Minimiser l'usage de la voiture et donc de l'émission de gaz à effets de serre, construire la continuité du lotissement avec son agglomération et son territoire, encourager l'intermodalité (interactions et correspondances entre les différents moyens de transport)

3) Energie

- Analyse de l'état et de la situation des réseaux desservant le secteur
- Potentialité du site et des filières locales (présence de parcs éoliens, potentiel d'ensoleillement utilisable ?)
- Récupération de la chaleur
- Implantation de l'éclairage public
- Qualité du bâti (isolation/chauffage, ventilation)
- Choix d'éco-matériaux

Enjeux : Développer les énergies renouvelables, maîtriser et réduire les consommations

4) Eau

- Prise en compte des dernières dispositions législatives (loi sur l'eau)
- Récupération des eaux de pluie (arrosage, eaux grises)
- Perméabilité du site et infiltration des eaux de pluie
- Irrigation
- Valorisation en tant qu'élément de paysage
- Analyse du cycle local de l'eau

Enjeux : Prévenir les risques d'inondation et de pollution, réaliser des économies d'eau potable et protéger la ressource en eau globale du site

5) Déchets et Rejets

- Compostage
- Encouragement du tri sélectif
- Gestion des déchets de chantier
- Traitement des eaux de chantier
- Jardins filtrants et dépollution par les plantes
- Intégration des contraintes de collecte
- Installation d'équipements nouveaux réduisant les nuisances visuelles et olfactives (colonnes enterrées par exemple)

Enjeux : Réfléchir en amont à la collecte et la valorisation des déchets

6) Contexte social, usages et mixité

- Prise en compte des objectifs et des attentes des collectivités locales
- Mixité sociale : offre de logements diversifiée correspondant aux attentes des clients
- Mixité fonctionnelle : services/activités/habitat
- Mixité intergénérationnelle : faire cohabiter différentes tranches d'âge au sein du lotissement
- Approches sociodémographique et anthropologique de l'organisation du lotissement et de son intégration dans le centre bourg/la ville
- Optimisation des équipements et de leur accessibilité

Enjeux : Assurer, voire provoquer, davantage de cohésion sociale, optimiser la qualité de vie et favoriser l'accessibilité pour tous aux services

7) Bruits et Nuisances

- Analyser l'environnement sonore du site : présence d'infrastructures de transport à proximité (route, autoroute, voie de chemin de fer ?), voisinage (usines bruyantes ?), chantier en lui-même
- Identifier les nuisances visuelles et olfactives potentielles
- Prévoir les aménagements adéquats (rideaux végétaux, équipements spécifiques)

Enjeux : Réduire les émissions à la source et prendre les mesures de protection adaptées afin de préserver au maximum le cadre de vie des futurs co-lotis

8) Climat/Géographie

- Orientation solaire du site
- Protection de la pluie
- Sens du vent

Enjeux : Optimiser le confort des espaces publics et adapter l'implantation des bâtiments (sécurité, confort de vie)

9) Paysage et biodiversité

- Préserver le paysage existant
- Maîtrise des vues
- Intégration paysagère, trame verte
- Gestion différenciée, choix des essences d'arbres à planter
- Secteurs d'intérêt écologiques, continuités biologiques
- Aménagement des interfaces entre le lotissement et son environnement immédiat (cohérence d'ensemble)

Enjeux : Valoriser et préserver les paysages et les écosystèmes, faire en sorte que le projet s'intègre naturellement à son environnement, et non l'inverse

10) Sols

- Relief du site et orientation des pentes (analyse topographique)
- Qualité du sol (stabilité, capacité d'infiltration)
- Pollution des sols
- Imperméabilisation
- Gestion des déblais et des remblais

Enjeux : Prendre en compte les caractéristiques naturelles du site, éventuellement adapter les chantiers (besoin de fondations spéciales ?)

11) Utilisation d'éco-matériaux

- Matériaux locaux (réduction des transports liés au chantier)
- Choix en fonction du cycle de vie des matériaux
- Utilisation de matériaux recyclés

Enjeux : Préserver les ressources, réduire les pollutions liées au chantier en lui-même (transports)

CONCLUSION

L'objectif de la société ORLIM Investissements est de faire bénéficier les communes avec qui elle travaille du conseil et de la compétence technique nécessaires à l'élaboration de lotissements respectueux des principes HQE. Il s'agit de mettre en avant le souci des élus d'intégrer le développement durable dans leur politique d'expansion, afin de faire de ces communes de **véritables références régionales, des exemples locaux à suivre en matière d'aménagement durable du territoire**. Ces communes seront donc, si elles y adhèrent, les premières de la Région Centre à bénéficier de cette nouvelle méthode d'aménagement visant à valoriser leur territoire.

L'enjeu étant au final de maîtriser au mieux l'urbanisation de ces communes en plein développement, ce n'est que par la généralisation de ce type d'initiatives – en coopération avec les élus – que le lotissement ou la ZAC retrouveront leurs lettres de noblesse en tant que procédures d'aménagement qualitatives, satisfaisant au mieux les attentes du public et celles des collectivités.

POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR LES ORGANISMES CITES DANS CETTE BROCHURE

- Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs : <http://www.snal.fr/>
- Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable : <http://www.ecologie.gouv.fr/developpement-durable/>
- Ministère du Logement et de la Ville : <http://www.logement.gouv.fr/>
- Ministère de la Culture et de la Communication : <http://www.culture.gouv.fr/>
- Cabinet SETUR : <http://www.setur.fr/>
- ADEME : <http://www.ademe.fr/>
- Association HQE : <http://www.assohqe.org/>
- UNSFA : <http://www.unsfa.com/>
- ORLIM Investissements : <http://www.orlim.fr> *(en ligne à partir du mois de septembre 2007)*