

TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA PARCELLE ET DU BATIMENT

SOMMAIRE

- 1. Présentation EnvirobatBDM**
- 2. Les prescriptions ne dispensent pas de**
- 3. Dans quel document?**
- 4. Comment?**
- 5. Pour quels objectifs?**
 - 1. Contexte et milieux naturels**
 - 2. Mobilité**
 - 3. Matériaux et gestion des déchets**
 - 4. Energie**
 - 5. Eau**
 - 6. Confort et qualité de vie**
 - 7. Social et économie**
 - 8. Gestion de projet**

L'ASSOCIATION ENVIROBATBDM

« Participer à la généralisation de la prise en compte des exigences du développement durable dans l'acte de construire, de réhabiliter et d'aménager, principalement en région PACA »



Construisons ensemble les priorités
d'envirobatBDM pour généraliser
le bâtiment et l'aménagement durables

Plan de marche



2003



2008



2015

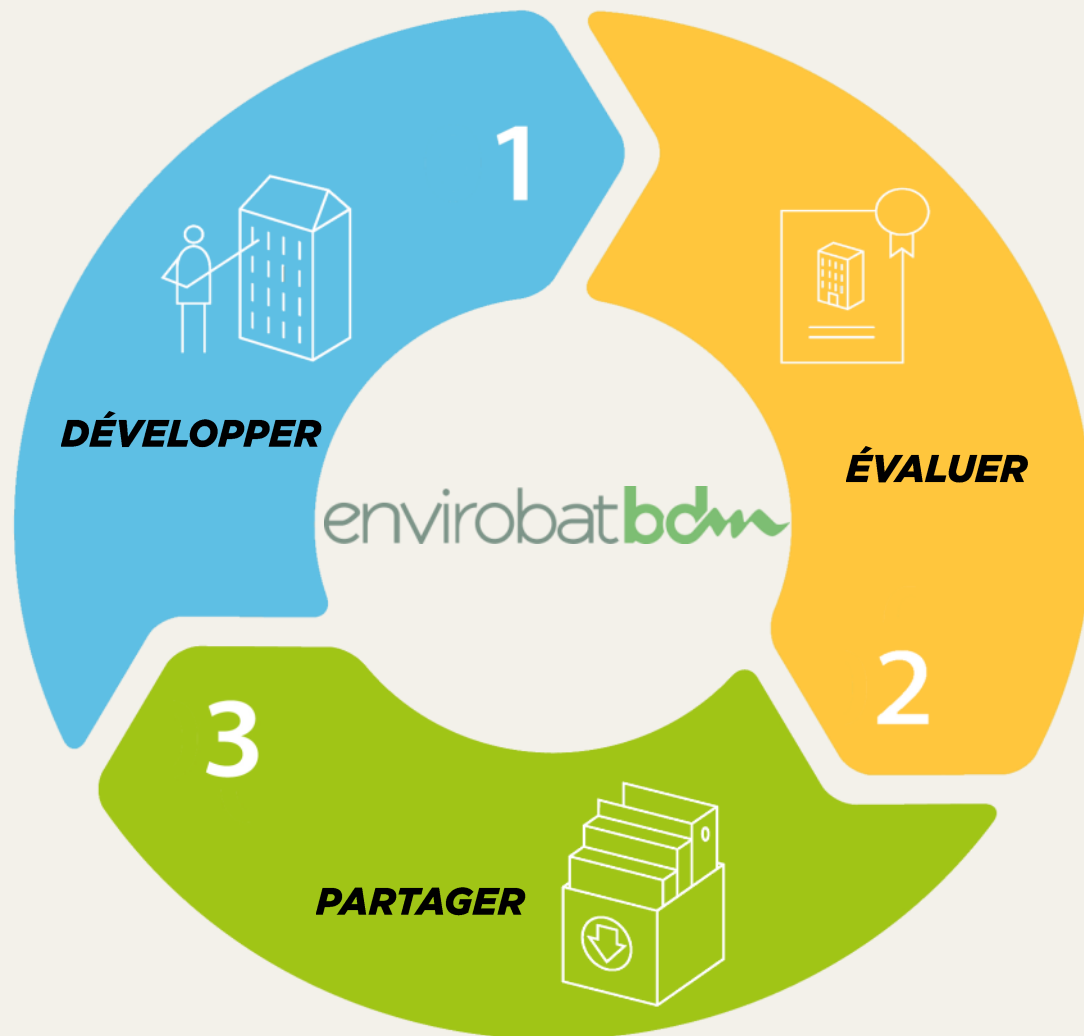




300 structures adhérentes : tous les corps de métier de la construction



- | | |
|--|-----------------------------|
| 1 Maitres d'œuvre | 2 Organismes de formation |
| 3 Fabricant, Négoces, Distributeurs | 4 Entreprise de réalisation |
| 5 Industriels | 6 Maitres d'ouvrage |
| 7 Organisations professionnelles et chambres consulaires | |



QUELQUES CHIFFRES

- Budget : 1,8 M€
- 45 % de ressources propres
- Subventions: Europe, Etat, Région, territoires
- 1,3 million de m² évalués avec la démarche BDM
- Près de 300 structures adhérentes, soit 13 500 emplois



Les partenaires financeurs d'EnvirobatBDM :



LA TRANSCRIPTION NE REMPLACENT PAS...

L'intégration des objectifs environnementaux dans certains documents réglementaires ne remplacent pas:

- La volonté politique affirmée (affichage des enjeux et portage des enjeux y compris dans le temps)***
- Une équipe de projet compétente***
- L'organisation des études en amont***
- La maîtrise foncière du parcellaire.***

Pour définir des prescriptions environnementales, il faut:

- Spatialiser les enjeux, y compris environnementaux (ex: les ombres portées,...) pour ne pas rester généraliste et éloigné du contexte**
- S'adjoindre des compétences spécifiques en fonction des enjeux(ex: bureau d'études spécialiste des pratiques participatives)**
- S'inspirer de ce qui existe déjà (retours d'expérience, démarche EcoQuartier, Démarche QDM,...)**
- Le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre – Mise en place de modalités d'évaluation**

DANS QUELS DOCUMENTS?

Les prescriptions environnementales peuvent être traduites dans différents documents:

- ***Dans le cahier des charges de cession de terrain (zac ou lotissement)***
 - ***directement dans le cahier***
 - ***en annexes sous forme de CPE (cahier de prescriptions environnementales)***
- ***Dans un règlement de lotissement***

LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

IL CONTIENT:

- ***La surface de plancher constructible sur le lot***
- ***Les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales***

REFERENCE JURIDIQUE:

- ***L'article L. 311-6 du code de l'urbanisme***

LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

POUR CHAQUE LOT, IL EST VALIDE PAR L'AUTORITE COMPETENTE:

- ***par le Maire, l'EPCI,...***
- ***Par le préfet à défaut***

IL DURE:

- ***Le temps de la ZAC. Il est caduc lorsque la ZAC est achevée***

LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

LE CONTENU:

- ***Non figé par le code de l'urbanisme***
- ***Il dépend du degré de contrôle souhaité***

OBLIGATIONS:

- ***Il est obligatoire pour le dépôt d'un dossier de ZAC***

LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

CCCT ET PLU:

- ***Il ne peut être en contradiction avec le PLU (et bien sûr avec le droit de l'urbanisme)***

PORTEE JURIDIQUE CONFUSE:

- ***LOGIQUEMENT: Un permis d'aménager ne peut être refusé sous prétexte de non respect du CCCT puisqu'il ne s'agit pas d'un règlement***
- ***POURTANT: Dans les fait, il est considéré comme un règlement.***

LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

PORTEE JURIDIQUE CONFUSE:

- **Pourrait être considéré selon la jurisprudence comme règlement si:**
 - **Approuvé par autorité compétente**
 - **Si le document a fait l'objet d'une publicité « suffisante » (mais pas de définition de la publicité à faire dans les textes – bulletin municipal ou affichage ou autre?)**
- **Pour sécuriser le contrat, il faut annexer le CCCT à la promesse de vente et à l'acte de vente**

LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

PORTEE JURIDIQUE CONFUSE:

- ***En cas de non respect, la loi ne prévoit pas de sanctions.***
- ***Le CCCT est plutôt de nature contractuel. Et la loi ne prévoit pas de sanctions d'autant que les dommages en matières d'environnement sont difficile à quantifier!!!***

IMPORTANCE DE LA DISCUSSION ET DE LA NEGOCIATION EN AMONT:

LE REGELEMENT DE LOTISSEMENT

IL CONTIENT:

- ***Les règles d'urbanisme spécifique au lotissement***

VALIDITE

- ***10 Ans après la délivrance du permis d'aménager si la zone est couverte par un PLU ou un autre document d'urbanisme***

LE REGELEMENT DE LOTISSEMENT

PORTEE JURIDIQUE:

- ***Le règlement ne peut être en opposition par rapport au PLU et au code de l'urbanisme (si c'est le cas c'est le PLU qui prévaut)***
- ***Le document a bien sûr une nature réglementaire***
- ***Un permis d'aménager peut être refusé sous prétexte de non respect de ce règlement***

MAIS.... TRES DIFFICILE D'INTEGRER DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX TRES RARE

COMMENT?

**LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
PEUVENT ÊTRE REDIGÉES DIRECTEMENT DANS LE
CAHIER DES CHARGES OU EN ANNEXES
LA SECONDE SOLUTION EST SOUVENT
PRIVILEGIEES – PAR CONTRE LE CCCT DOIT Y FAIRE
REFERENCE.**

A L'ECHELLE DE LA ZAC, PRESENTER LE PROJET DANS SES GENERALITES EN FAISANT UN RAPPEL :

- ***Du contexte***
- ***Du projet***
- ***Des objectifs environnementaux***

A L'ECHELLE DES LOTS, HIERARCHISER LES PRESCRIPTIONS:

- **LES OBLIGATIONS**
- **LES RECOMMANDATIONS**

REDIGER DE MANIÈRE PEDAGOGIQUE ET CONSTRUCTIVE – Par exemple en rappelant l'enjeu environnemental pour chaque obligation ou recommandation

LES PRESCRIPTIONS PEUVENT PORTER SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES AMENAGEMENTS.

ILLUSTRER LE PLUS POSSIBLE

POSSIBILITÉ D'AJOUTER DES IMAGES QUI PEUVENT FAIRE FIGURE D'EXEMPLE.

DES IMAGES VALENT PARFOIS MIEUX QU'UN LONG DISCOURS

DEFINIR LA PROCEDURE DE VISA SI CELLE-CI EST MISE EN PLACE (la décrire, nommer les acteurs, le temps nécessaire et les pièces à fournir selon l'étape du projet)

POUR QUELS OBJECTIFS?

CONTEXTE ET MILIEUX NATURELS

- **SELON LA SENSIBILITÉ, S'ADJOINDRE DES COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES: PAYSAGISTE, ÉCOLOGUE.**
- **PROPOSER LA CRÉATION D'HABITATS SPÉCIFIQUES (RUCHES, HÔTELS D'INSECTES, TRONCS D'ARBRES MORTS, MANGEOIRES À OISEAUX,...) ATTENTION À PREVOIR UNE GESTION ULTERIEUREMENT**





- **INTERDIRE LES ÉCLAIRAGES NOCTURNES INUTILES (ARBRES OU BÂTIMENTS)**
- **IMPOSER UNE SURFACE DE PLEINE DE TERRE MINIMUM (A CALER SELON LE CONTEXTE DU PROJET)**
- **PRÉVOIR UNE LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES À PROSCRIRE ET RECOMMANDER UNE LISTE D'ESPÈCES PLUS FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ.**

EVITER L'ECLAIRAGE DES ARBRES
IL DERANGE LA FAUNE LA NUIT.





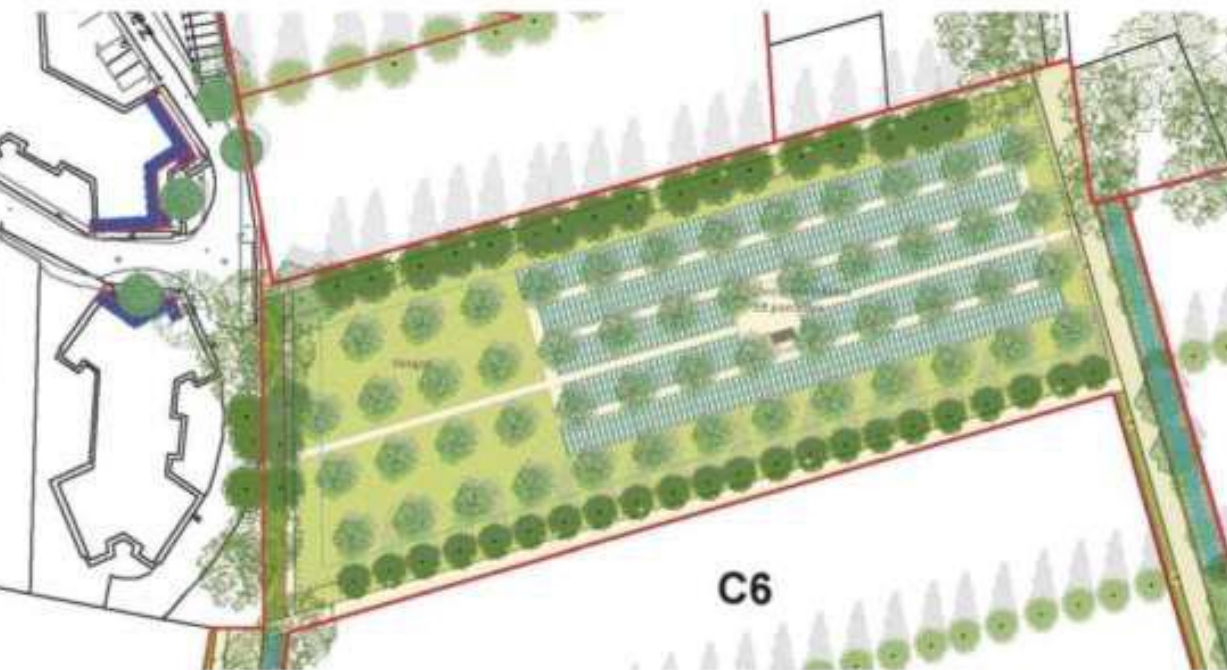
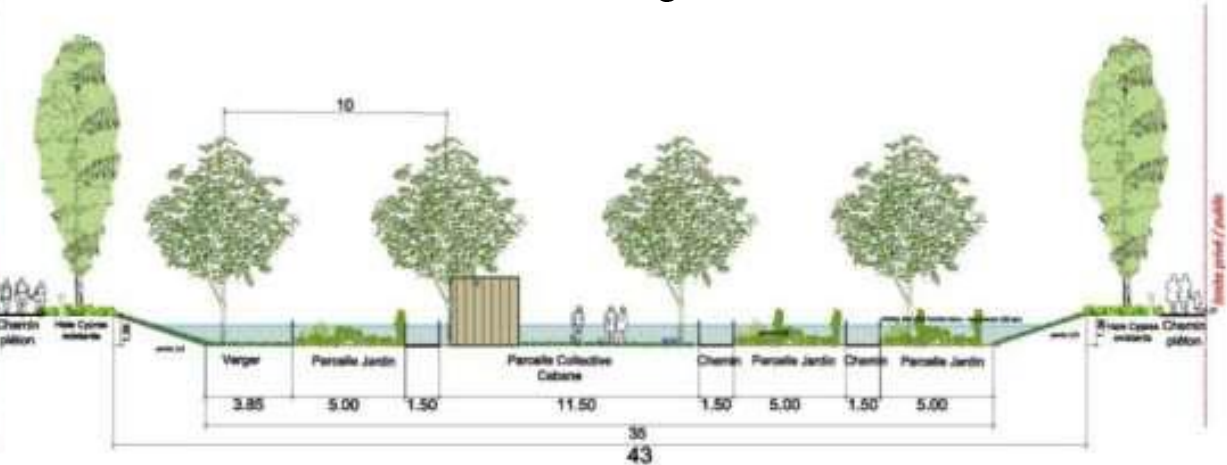
Toiture végétale du gymnase du lycée des Eucalyptus – Nice – Atelier François Navarro

- **DES OUVRAGES D'EAUX PLUVIALES SUPPORT DE LA BIODIVERSITÉ**
- **POSSIBILITÉ DE DEMANDER SUR CERTAINS PROJETS D'HABITATIONS LA MISE EN PLACE DE POTAGERS COLLECTIFS (ATTENTION A PRÉVOIR LEUR FONCTIONNEMENT ULTÉRIEUR)**
- **POSSIBILITE DE DEMANDER UN CERTAIN NOMBRE D'ARBRES DE HAUTE TIGE PAR M²**

Nouvelles paysagères - Quartier Malbosc à Montpellier



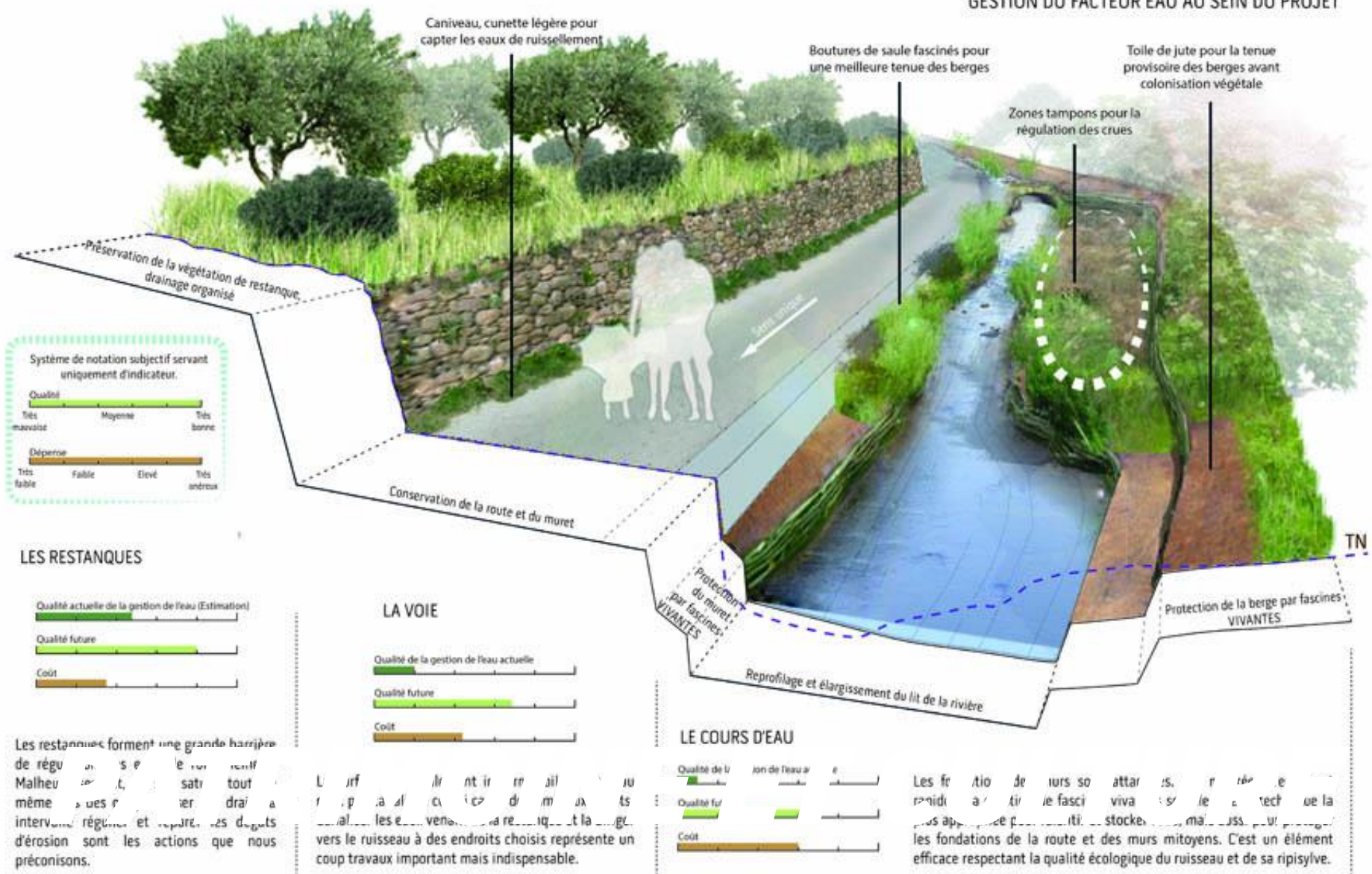
Plaine inondable – ZAC Bel Air Avignon – Atelier Christian Devillers



- **POSSIBILITÉ D'IDENTIFIER DES ÉLÉMENTS A CONSERVER: HAIES BRISE-VENT, CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE, RESTANQUES, ARBRES REMARQUABLE,...**
- **DEMANDER DES ESPACES EXTÉRIEURS (TERRASSES, BALCON, LOGGIA,...) UN MINIMUM POURRAIT ÊTRE FIXÉ**

LUTTER CONTRE L'EROSION, LES CRUES & LA DESTRUCTION DE LA VOIE

GESTION DU FACTEUR EAU AU SEIN DU PROJET







- **IMPOSER DES LOCAUX VÉLOS (C'EST LA LOI) MAIS ÉQUIPÉS: ECLAIRES, FERMÉS A CLEF, ÉQUIPÉS DE SUPPORTS(ÉVITER LES PINCES ROUES)**
- **DEMANDER PARKING VÉLOS VISITEURS**



- **LE CCCT PEUT AUSSI ÊTRE UN MOYEN DE SENSIBILISATION: ENTRE AUTRES SUR LES PARCOURS VÉLO: SEUILS RÉDUITS, ABSENCE D'OBSTACLES, SIGNALISATIONS ...**

- **RÉSERVER DES PLACES POUR LES VÉHICULES HYBRIDES, ÉLECTRIQUES OU POUR LE COVOITURAGE**
- **LIMITATIONS DU NOMBRE DE VOITURE PAR LOGEMENT SI.....**



MATERIAUX ET GESTION DES DECHETS

- ***SENSIBILISER POUR MINIMISER LES DÉBLAIS
REMBLAIS***
- ***INTRODUIRE DES CLAUSES POUR FAVORISER
LES FILIÈRES LOCALES***
- ***DEMANDER LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX DU
SITE LORSQU'IL Y EN A: CONSTRUCTIONS,
ARBRES ABATTUS , PIERRE,...***
- ***SENSIBILISER À L'USAGE D' ECO MATÉRIAUX,
DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS, AU RÉEMPLOI
DE MATÉRIAUX***
- ***POSSIBILITÉ DE DEMANDER UN « LABEL
BIOSOURCÉS »***

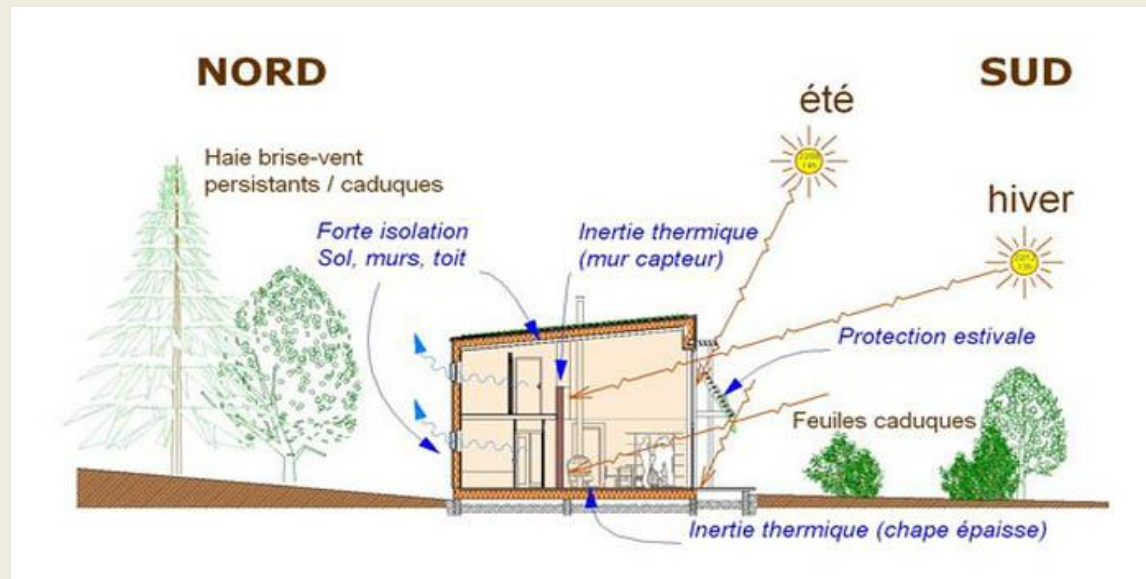
Pavillon circulaire pour la cop 21 – « Encore Heureux »



- **POSSIBILITÉ D'IMPOSER LE COMPOSTAGE SUR CHAQUE PARCELLE**
- **RECOMMANDATIONS: SENSIBILISATION À LA GESTION DES DÉCHETS DES USAGERS – SENSIBILISER AU TRI**
- **IMPOSER L’AFFICHAGE DES CONSIGNES DE TRI**
- **INSTALLATION DE SYSTÈMES DE POINTS D’APPORT VOLONTAIRE POUR LE TRI SÉLECTIF À DESTINATION DES USAGERS DU QUARTIER**
- **IMPOSER UNE CHARTE CHANTIER VERT (JOINDRE UN EXEMPLE DE CHARTE)**



ENERGIE



- ***SENSIBILISER A L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE (UTILISER DES ILLUSTRATIONS C'EST PLUS FACILE!)***
- ***SENSIBILISER SUR LA COMPACITE***
- ***IMPOSER UNE ÉTUDE DES OMBRES PORTÉES DYNAMIQUES (EN PLUS CELA PEUT SÉCURISER L'OPÉRATION)***

- **IMPOSER UN NIVEAU THERMIQUE AMBITIEUX (CE N'EST PAS LA PEINE DE DEMANDER UN OBJECTIF RT 2012!)**
- **DEMANDER UN TEST D'ÉTANCHÉITÉ A L'AIR INTERMÉDIAIRE**
- **FAIRE UN SUIVI DES CONSOMMATIONS**
- **POSSIBILITÉ D'IMPOSER UNE PART D'ENR (50% PAR EXEMPLE C'EST DÉJÀ TRÈS AMBITIEUX)**

- ***SENSIBILISER AUX CONSOMMATIONS DE L'ÉCLAIRAGE: LES LED OU LES DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE (Y COMPRIS PUBLIC)***
- ***IMPOSER UN SUIVI DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DE TOUS LES USAGES.***
- ***DEMANDER LA MISE EN PLACE D'ÉTANDOIRS A LINGE EXTÉRIEURS***



- **IMPOSER UN DEBIT DE FUITE MINIMUM? VOIRE NUL (SAUF EN CRUE TRENTENAL) DE MANIÈRE A DEMANDER UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE (S'ENTOURER D'UN BUREAU D'ÉTUDES COMPÉTENT EN LA MATIÈRE)**
- **SENSIBILISER SUR L'ASPECT PAYSAGER DES OUVRAGES D'EAUX PLUVIALES**
- **IMPOSER DES PLACES DE STATIONNEMENT PERMÉABLES**





Parking Quimper Ecovégétal

- **SENSIBILISER A L'INTÉRÊT DES TOITURES VÉGÉTALES (LEUR ENTRETIEN ET MISE EN PLACE)**
- **IMPOSER UN COEFFICIENT DE BIOTOPE OU DE SURFACE PERMÉABLE:**

[HTTP://MULTIMEDIA.ADEME.FR/CATALOGUES/CT ECOSYSTEMES/FICHES/OUTIL11P6364.PDF](http://multimedia.ademe.fr/catalogues/ct/ecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf)

- **FAVORISER LA RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES (POUR L'ARROSAGE OU AUTRES USAGES)**



- **IMPOSER DES LIMITATEURS DE DÉBIT, DES CHASSES ÉCONOMES**
- **SENSIBILISER À LA CONSOMMATION D'EAU DES ESPACES VERTS (PROPOSER UNE LISTE DE PLANTES ADAPTÉES AU CLIMAT MÉDITERRANÉEN)**





QUALITÉ DE VIE ET SANTÉ

envirobat**bdm**

- **IMPOSER UNE SIMULATION THERMIQUE DYNAMIQUE POUR S'ASSURER DU CONFORT ESTIVAL – DÉFINIR LES STADES DE RÉALISATION DU CALCUL**
- **SENSIBILISER A LA NÉCESSITÉ DES PROTECTIONS SOLAIRES**
- **SENSIBILISER SUR LA NÉCESSITÉ DE PLANTATIONS CADUQUES POUR SE PROTÉGER DU SOLEIL**
- **SENSIBILISER A LA MISE EN PLACE DE VENTILATIONS NOCTURNES**
- **IMPOSER UN COEFFICIENT DE LOGEMENTS TRAVERSANTS**





- ***SENSIBILISER A LA PROLIFÉRATION DES MOUSTIQUES AFIN D'ÉVITER LA MULTIPLICATION DES GITES LARVAIRES (TOITURES SUR PLOTS PAR EXEMPLE)***
- ***SENSIBILISER SUR LA NÉCESSITÉ DE PLANTATIONS CADUQUES POUR SE PROTÉGER DU SOLEIL***
- ***SENSIBILISER A LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ACOUSTIQUES (ÉTUDES, BUREAU D'ÉTUDES SPÉCIFIQUES,...) SI NÉCESSAIRE – POSSIBILITÉ D'IMPOSER UN LABEL QUALITEL***



SOCIAL ET ÉCONOMIE

envirobat**bdm**

- **DÉFINIR DIRECTEMENT DANS LE CAHIER DES CHARGES LES PLURALITÉS FONCTIONNELLES ET TYPOLOGIQUES DES LOGEMENTS**
- **IMPOSER LA MISE EN PLACE DE POTAGERS COLLECTIFS OU INDIVIDUELS (PRÉVOIR SA GESTION ULTÉRIEURE)**
- **IMPOSER UNE CLAUSE D'INSERTION SOCIALE DANS LES MARCHÉS DES ENTREPRISES**

GESTION DE PROJET

envirobat**bdm**

- **IMPOSER UN AMO QE ET IDENTIFIER UN RÉFÈRENT QE FORME AU SEIN DE LA MAITRISE D'OUVRAGE**
- **DÉFINIR LES PHASES DE VALIDATION DU PROJET**
- **IMPOSER UNE DÉMARCHE D'INFORMATION DU PROJET (MAISON DU PROJET, EXPO,...)**
- **IMPOSER LA PARTICIPATION AUX DÉMARCHES PARTICIPATIVES AVEC LES RIVERAINS OU LES FUTURS USAGERS (SI IDENTIFIÉS)**

- **IMPOSER UN SUIVI DES PROJETS: IMPOSER UNE LABÉLISATION DES PROJETS (BDM OU AUTRES) EN DONNANT DES OBJECTIFS A ATTEINDRE**
- **IMPOSER LES COMPTAGES DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES DE TOUS LES USAGES**
- **POSSIBILITÉ DE DEMANDER UN BILAN CARBONE**

MERCI DE VOTRE ATTENTION

envirobat**bcdm**

L'intelligence collective pour mieux bâtir

Le Phocéén, Bâtiment C - 32 rue de Crimée

13003 Marseille - 04 95 043 044 -

contact@envirobatbdm.eu