

# Charte Nationale ÉcoQuartier - Expériences en Limousin

**DOCUMENT DE  
SENSIBILISATION  
TOUT PUBLIC**

**DÉMARCHE ET PROCESSUS**



**CADRE DE VIE ET USAGES**



**DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**



**PRÉSERVATION RESSOURCES**



**CHANGEMENT CLIMAT**



## **Adresses utiles :**

[www.limousin.developpement-durable.gouv.fr](http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr)

[www.correze.equipement.gouv.fr](http://www.correze.equipement.gouv.fr)

[www.creuse.pref.gouv.fr](http://www.creuse.pref.gouv.fr)

[www.haute-vienne.pref.gouv.fr](http://www.haute-vienne.pref.gouv.fr)

[www.caue19.fr](http://www.caue19.fr)

[www.caue23.fr](http://www.caue23.fr)

[www.caue87.fr](http://www.caue87.fr)

## Charte nationale écoquartier : expériences en Limousin

c'est la dernière exposition itinérante coproduite par la DREAL, les DDT et les CAUE du Limousin.

De nouvelles façons de penser le « vivre ensemble » émergent. Il s'agit d'offrir un cadre de vie de qualité répondant aux enjeux du développement durable dans un contexte de transition écologique et énergétique où la sobriété est devenue une nécessité et l'adaptation au changement climatique un défi. En effet, de nombreuses questions se posent à chacun d'entre nous : comment réduire notre consommation d'énergie tout en maintenant le niveau de confort acquis au cours des siècles, comment réduire notre consommation d'espace, imaginer des services et emplois durables, réintroduire la mixité sociale et générationnelle ?

A partir d'exemples concrets, ce document se veut la synthèse et la mémoire de l'exposition réalisée collectivement dans le cadre de l'animation de l'atelier régional écoquartier. Cette exposition a été inaugurée à l'occasion de la conférence interrégionale de lancement du nouveau label écoquartier, initié par le ministère de l'égalité des territoires et du logement qui s'est tenue à Limoges le 14 mars 2013. Il illustre le niveau d'implication du Limousin dans ces recherches de solutions et démontre que plusieurs opérations d'aménagement sur son territoire s'inspirent largement des éléments qui font un écoquartier, par exemple : la création d'un bâti alliant efficacité énergétique et qualité architecturale, la prise en compte de la préservation des ressources, l'introduction de la mobilité douce, l'association d'habitants aux projets urbains, etc...

Les opérations retenues -essentiellement situées dans des petites villes et représentatives du contexte rural limousin- ont fait l'objet d'une analyse fine par le groupe de travail constitué des DDT et des CAUE des trois départements ; leur valorisation a été validée par les collectivités concernées.

Le support d'analyse choisi est la grille écoquartier 2010-2011 utilisée pour l'appel à projets 2011. Elle est déclinée selon les thèmes :

- démarche et processus,
- cadre de vie et usage,
- développement territorial,
- préservation des ressources et adaptation au changement climatique.

Initialement présentée à la galerie du CAUE 87 en mars 2013, cette exposition confirme le Limousin comme territoire d'expérimentation des écoquartiers (plus de 200 visiteurs en quinze jours). C'est ensuite les CAUE de la Corrèze et de la Creuse, puis le PNR Millevaches qui accueillent l'exposition.

Ces travaux de capitalisation vont se poursuivre par la réalisation d'un dépliant de communication qui rappellera les principes de la politique écoquartier tout en faisant figurer des exemples d'aménagements reproductibles. Disponible en version électronique et papier, elle servira de base à la poursuite de la sensibilisation des élus dès 2014 pour accompagner ceux qui le souhaitent vers une démarche de labellisation.



## Comment vous aider à faire naître vos projets d'ÉcoQuartiers



### QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

C'est construire une ville mixte dans un cadre de vie de qualité, en associant les différentes parties prenantes et les habitants, tout en limitant l'empreinte écologique.

Faire un ÉcoQuartier, c'est trouver les réponses adaptées à la fois au contexte, aux besoins locaux et aux enjeux nationaux, tant dans la programmation (logements, activités économiques, équipements, commerces ...) que dans la forme urbaine (de la maison aux îlots plus denses) et apporter des solutions aux enjeux environnementaux.

### LA MISE EN OEUVRE DU LABEL NATIONAL ÉCOQUARTIER

La démarche ÉcoQuartier a suscité l'engouement des collectivités qui se sont massivement investies dans les deux appels à projets de 2009 (160 projets présentés) et 2011 (393 projets présentés), portant ainsi le nombre de collectivités membres du club ÉcoQuartiers national à plus de 500.

En Limousin, plusieurs collectivités avaient manifesté leur intérêt :

- en 2009 : Limoges, Tulle et **Faux-la-Montagne** (qui a été primée au titre des **petites villes rurales**),
- en 2011 : Aixe-sur-Vienne, Saint-Priest-sous-Aixe, Saint-Pardoux, Tulle, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Budelière et Saint-Fiel.

À ce jour, le réseau régional ÉcoQuartier, animé par la DREAL Limousin, compte plus d'une centaine de membres.

Lors de son discours du 14 décembre 2012, la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement a ouvert le LABEL NATIONAL ÉCOQUARTIER à tous les territoires, toutes les tailles de villes et tous les stades d'avancement de projet, parachevant ainsi 4 années d'expérimentation.

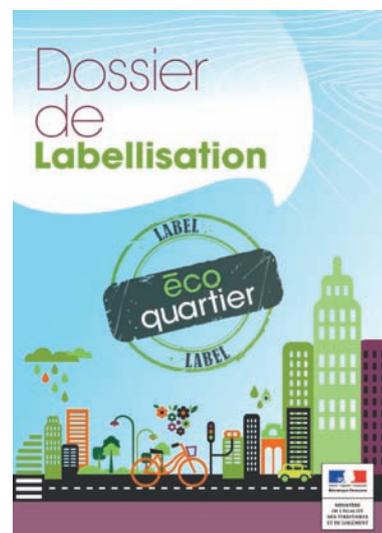
### LE DOSSIER DE LABELLISATION

Pour remplir le dossier de labellisation le porteur de projet pourra se faire accompagner par un référent local (CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement -, DDT - Direction Départementale des Territoires -, ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie -, DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement -) désigné par le bureau régional de la structure porteuse.

**Le dossier de labellisation comprend 3 parties :**

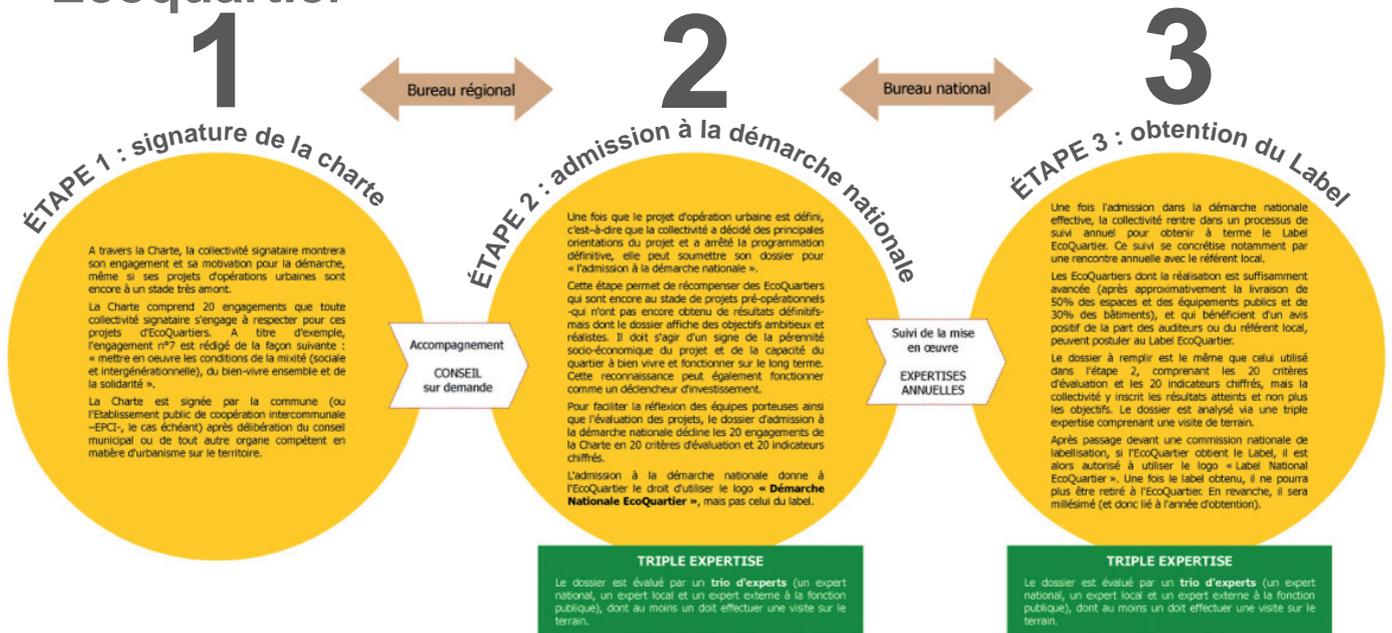
- **Partie A** : Le contexte et les informations générales sur la collectivité et le projet d'ÉcoQuartier sous la forme d'une carte d'identité du territoire et d'une carte d'identité du projet.
- **Partie B** : La présentation libre et écrite du projet par la collectivité, mais aussi ce qu'elle imagine pour la vie du futur quartier.
- **Partie C** : La réponse opérationnelle de la collectivité pour chacun des 20 engagements de la Charte, accompagnée d'indicateurs et de critères d'évaluation.

En Limousin, une dizaine de collectivités des trois départements ont délibéré pour signer la Charte d'engagement.

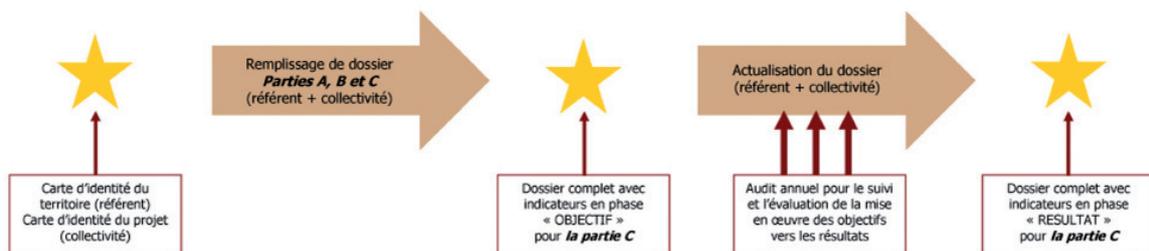


# LE PROCESSUS DU LABEL NATIONAL ÉCOQUARTIER

## Le processus du label national Écoquartier



Dès 2013, le Limousin a décidé de s'engager dans l'expérimentation d'un bureau régional chargé de l'accompagnement technique et méthodologique des collectivités ayant signé la Charte des ÉcoQuartiers.





## Démarche et processus

### 1

Réaliser les projets en répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

Outils repères

- Repérer et intégrer des objectifs pertinents et diversifiés
- Réaliser un diagnostic pour faciliter la construction du projet
- Définir un programme pour le projet d'ÉcoQuartier



Atelier EcoQuartier « Construire avec ses voisins » organisé par la DREAL Limousin à Brive - Nov. 2012 - © CAUE 19

### 2

Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

Outils repères

- Constituer une équipe de pilotage aux compétences diverses
- Associer riverains, « futurs » habitants, et usagers
- S'entourer d'une équipe de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux compétences diversifiées
- Mobiliser les partenaires dans la durée
- Prévoir une communication adaptée



Atelier participatif avec les futurs habitants de l'EcoQuartier de Faux-la-Montagne - © CAUE 23

# 3

## Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement

Outils repères

- Intégrer les différents paramètres de l'opération comme :
  - La réalité foncière et immobilière du secteur
  - La part de la contribution de la collectivité par rapport au coût global
  - Les coûts et recettes d'exploitation des équipements et espaces publics
  - Les recettes fiscales générées
  - Le facteur temps pour un projet qui se réalise sur plusieurs années



\*Approche Environnementale de l'Urbanisme (dispositif ADEME)

# 4

## Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception

Outils repères

- L'avis des futurs gestionnaires des équipements et des services
- La réflexion sur les pratiques des usagers
- Les modalités d'accompagnement au changement de comportement



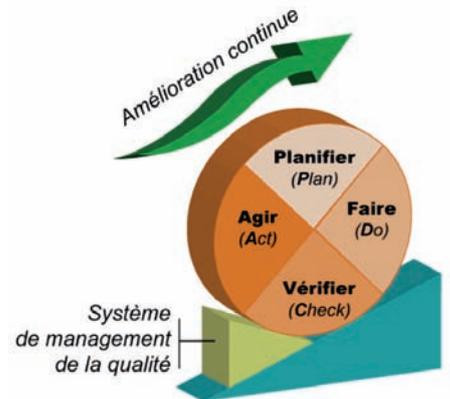
Illustration de la diversité des usagers - Source : internet

# 5

## Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

Outils repères

- La démarche d'évaluation continue des partenaires permet à chaque étape de prendre en compte l'acquis et éventuellement de corriger le projet
- Comment prendre en compte l'avis des habitants
- Prévoir les moments d'évaluation dans la démarche





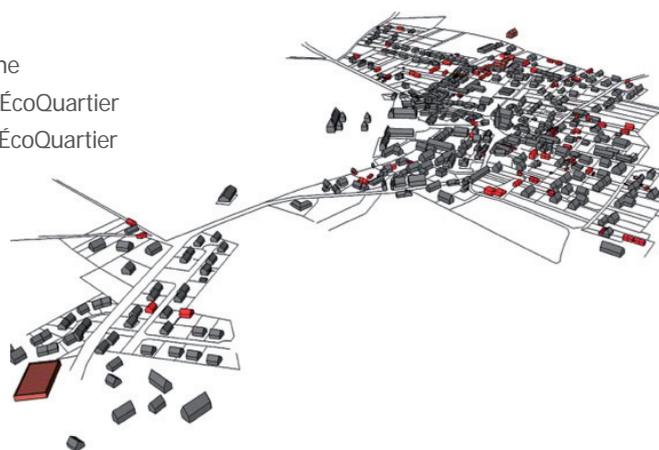
## Cadre de vie et usages



### 6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

Outils repères

- % de la surface de l'ÉcoQuartier en extension urbaine
- Densité brute : nombre de logements / surface de l'ÉcoQuartier
- Densité nette : nombre de logements / surface de l'ÉcoQuartier (hors voirie et espaces publics)



### 7 Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien vivre ensemble et de la solidarité

Outils repères

- % de logements sociaux / Nombre total de logements
- Y a-t-il ?
  - des espaces ou des équipements mutualisés
  - des structures d'hébergements pour des publics spécifiques
  - des équipements associatifs



Espace collectif, lotissement à St-Martin-de-Jussac - © CHUE 87

# 8

## Assurer un cadre de vie sain et sûr

Outils repères

- Diagnostic des nuisances et des risques de pollutions existantes, futures, ou pendant le chantier
- Quelles réponses apportées à leurs traitements ?
- Enquête de satisfaction liée aux nuisances et pollutions auprès des usagers et habitants ?



Carte des risques sur Brive - Source : geolimitas.fr

# 9

## Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie

Outils repères

- Indicateur d'espaces verts : surface d'espaces verts publics / nombre d'habitants
- Indicateur d'espaces publics : surface espaces publics (hors espaces verts) / nombre d'habitants
- L'architecture et l'urbanisme sont-ils de qualité ; les réponses sont-elles innovantes ?



EcoQuartier de St-Priest-sous-Aixe - © Bruno Coussy, Ponant Stratégies Urbaines et Lieux-dits

# 10

## Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier

Outils repères

- L'inventaire du patrimoine bâti et naturel est-il réalisé ?
- Y a-t-il un travail spécifique sur ces patrimoines existants ?
- Indicateur de réhabilitation :
  - % de surface de plancher réhabilité ou reconverti / surface de plancher existant



Four à pain conserve et restauré, EcoQuartier de Faux-la-Montagne - © CAUE 23



## Développement territorial



# 11

Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

Outils repères

- Caractériser la dynamique du tissu économique existant
- Projeter le développement d'une économie locale et solidaire
- Articuler le projet de développement économique avec les dispositifs existants sur le secteur

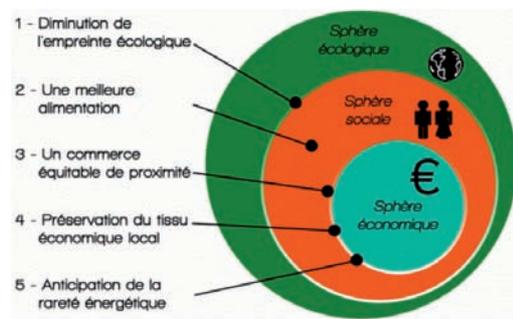


Schéma illustrant les intérêts des circuits courts  
Source : internet, cynorhodon63.org

# 12

Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances

Outils repères

- Programmer des équipements publics et privés adaptés à l'EcoQuartier et à son environnement
- Favoriser l'accès aux services et aux emplois
- Dynamiser la vie de quartier
- % surface de plancher de bureaux / surface de plancher ÉcoQuartier
- % surface de plancher de services, commerces / surface de plancher ÉcoQuartier
- % surface de plancher autres activités / surface de plancher ÉcoQuartier
- Évaluer la distance des logements de l'ÉcoQuartier aux fonctions fondamentales



Mixité d'activités, ÉcoQuartier de Borne à Grenoble - © CAUE 87

# 13 Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts

- Favoriser le réemploi des matériaux disponibles dans le périmètre de l'ÉcoQuartier
- Favoriser les filières des ressources locales du territoire
- Comment sont intégrés ces objectifs dans le projet d'ÉcoQuartier ?



Transport de bois, ressource locale en Limousin - Source : internet

# 14 Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile

- Quelle place est donnée aux transports individuels en voiture, aux transports en commun et aux déplacements doux ?
- Indicateur de stationnement : nombre de stationnements / nombre de logements
- % de logements à moins de 500m de l'arrêt d'un transport en commun
- Favoriser la qualité des circulations douces par des aménagements adaptés



Cheminement pour circulations douces - Source : internet

# 15 Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants

- Comment est intégré le réseau haut débit dans le projet d'infrastructure de l'ÉcoQuartier ?
- Comment le service et le travail en ligne sont intégrés dans le projet d'ÉcoQuartier ?
- Indicateur de connectivité : % de logements raccordés au haut débit



Source : internet, dorsal.fr



## Préservation des ressources et adaptation au changement climatique



# 16

### Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques

Outils repères

- Comment sont intégrées la prévention des risques et l'adaptation aux changements environnementaux ?
- Existe-t-il un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) ?
- Y a-t-il une simulation thermodynamique du projet intégrant les changements environnementaux ?
- Comment sont intégrées ces contraintes dans le projet architectural et urbain ?



# 17

### Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération

Outils repères

- Indicateur de sobriété des consommations d'énergie en Kwh/m<sup>2</sup>/an
- % de la consommation totale de l'ÉcoQuartier / an
- % de la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables installées dans l'ÉcoQuartier
- % de la production de chaleur à partir des sources d'énergies renouvelables installées dans l'ÉcoQuartier



# 18

## Limitier la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage

Outils repères

- Y a-t-il une sensibilisation à la valorisation, la gestion et au tri des déchets ménagers et de chantier ?
- % de logements à moins de 200 m d'un point d'apport volontaire



# 19

## Préserver la ressource en eau et assurer une gestion qualitative et économe

Outils repères

- Comment est intégrée la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ?
- Les dispositifs de traitement sont-ils intégrés à l'aménagement des espaces publics ?
- % des surfaces imperméabilisées dans l'ÉcoQuartier



# 20

## Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Outils repères

- Un inventaire de la biodiversité est-il réalisé ?
- Des dispositifs spécifiques sont-ils prévus lors de la conception, du chantier puis de la gestion de l'ÉcoQuartier ?
- % de surface végétalisée (y compris les toitures végétalisées) / surface de l'ÉcoQuartier

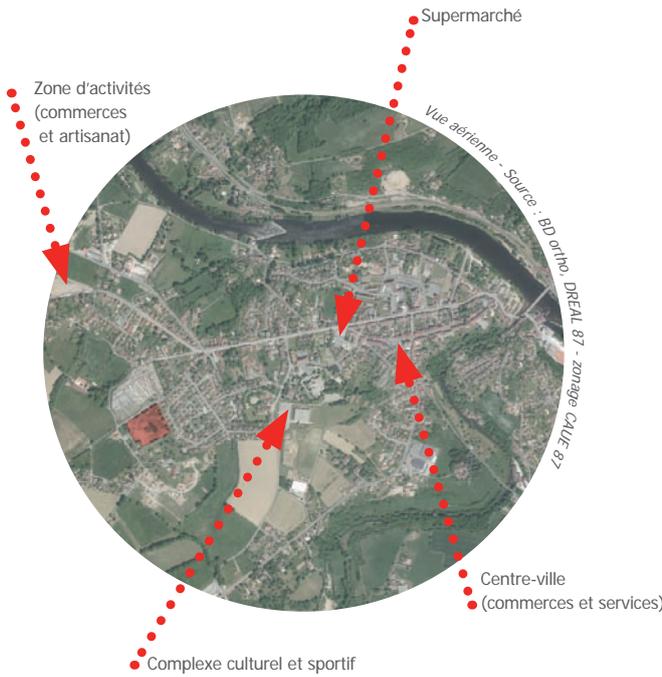




# L'ÉcoQuartier « les maisons créatives » AIXE - SUR - VIENNE

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

L'association « Pôle de Créativité », à l'origine du concept de « Maisons Créatives » (maisons à basse consommation) a cherché des partenaires pour concrétiser son projet. Ainsi, grâce à l'association de Dom'aulim (ex-Habilim), maître d'ouvrage de cette opération, et d'Atelier 4 Lim, concepteur, le projet pourra voir le jour. La commune d'Aixe-sur-Vienne, partenaire privilégié, s'est également largement investie pour que le projet aboutisse malgré les difficultés rencontrées. Le projet, très ambitieux au départ, vise à s'inscrire dans une démarche de développement durable en intégrant des critères sociaux, environnementaux et économiques. Pour des raisons financières, certains critères ont dû être pondérés.



Plan masse - Avril 2011 - © Atelier 4 Lim (document non actualisé)

## CADRE DE VIE ET USAGES

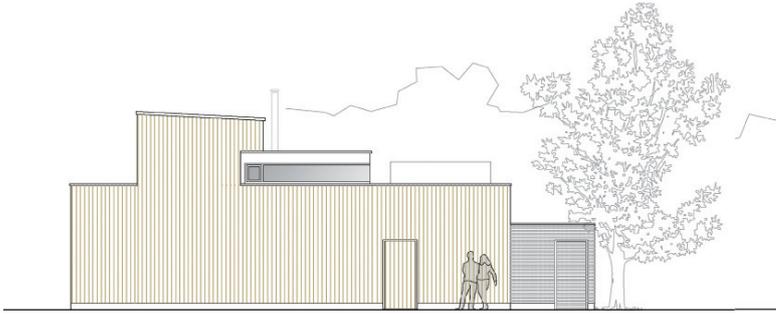
Le projet comporte 27 pavillons de type 3 et 4, avec celliers et abris voitures. Parmi ces 27 logements, 9 réalisés de plain-pied seront destinés aux personnes âgées vieillissantes. Il n'y aura pas de logements en accession à la propriété comme prévu initialement.

Le projet est pensé comme un lieu ouvert, et les aménagements proposés sont conçus de manière à favoriser les échanges et le lien social (espaces publics, aire de jeux).

Les principaux éléments paysagers présents sur le site sont maintenus et exploités. Ainsi, les mares existantes conservées seront utilisées comme bassins de rétention des eaux de pluies et agrémentées d'arbres, d'espaces de promenade.

Axonométrie de l'ensemble du projet - Avril 2011 - © Atelier 4 Lim (document non actualisé)





Axonométries et façade - Avril 2011 - © Atelier 4 Lim (document non actualisé)

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le projet est implanté en continuité immédiate du tissu urbain du centre d'Aixe-sur-Vienne, offrant une accessibilité aux commerces et aux services.

L'implantation des constructions est conçue de manière à limiter les voiries, les réseaux et réduire les surfaces étanches. La place de la voiture sera limitée, mais d'autres modes de déplacements tels qu'un mini-bus commun, et les transports en commun locaux seront à disposition des habitants.

Malgré le fort dénivelé du terrain, le projet a été pensé de manière à rendre le site accessible à tous, favorisant les déplacements doux.

Le projet a également pour but de valoriser la filière bois locale puisque les constructions seront réalisées en bois de Douglas (ossature et bardage), matériau renouvelable et biodégradable, disponible en Limousin.

## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conçues selon une démarche bioclimatique, les constructions sont implantées en privilégiant l'orientation sud et jumelées pour la plupart afin de limiter au maximum les déperditions de chaleur. Même si certains dispositifs permettant d'optimiser les consommations énergétiques tels que toitures végétalisées, panneaux solaires ou ventilation double flux ont dû être

abandonnés, d'autres ont été maintenus : enveloppe compacte, répartition des espaces de service au nord, isolation renforcée, chaudière à condensation...

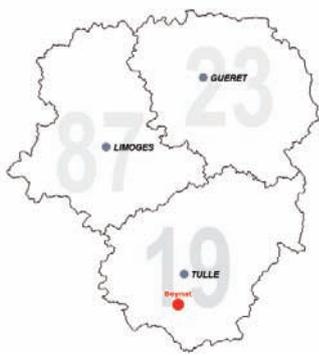
Cette démarche environnementale s'appliquera également sur les espaces extérieurs : démarche « zéro pesticide » (action engagée par la commune), éclairages publics économes en énergie...

### CONTEXTE

- **Contexte** : commune péri-urbaine, chef-lieu de canton (5532 hbts)
- **Document d'urbanisme** : PLU intercommunal
- **Surface/densité** : 27 pavillons (66 à 90 m<sup>2</sup> hors annexes) sur 16 374 m<sup>2</sup>
- **Coût des travaux** : 3 336 675 € (terrassements, voirie, espaces verts et bâtiments)
- **Livraison** : décembre 2013 (tranche 1) - octobre 2014 (tranche 2)

### ACTEURS

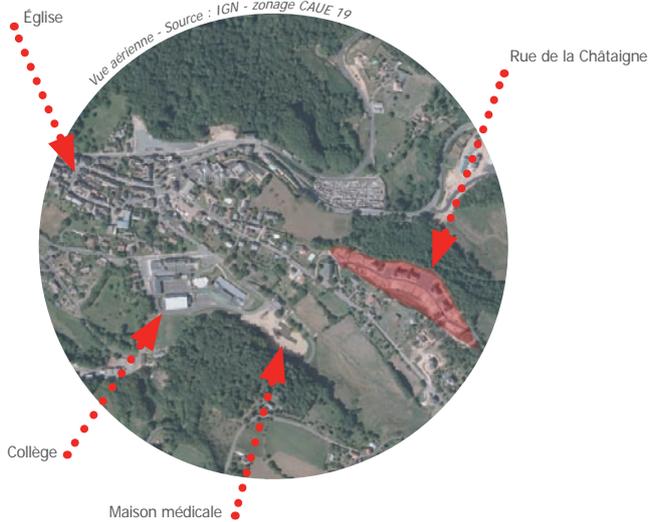
- **Maîtrise d'ouvrage** : Dom'aulim (entité née de la fusion de Domocentre et Habilim)
- **Maîtrise d'oeuvre** : Cabinet d'Architecture ATELIER 4 Lim
- **Partenaire** : Commune d'Aixe-sur-Vienne



# Lotissement durable BEYNAT

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

La commune de Beynat a été sensibilisée par le CAUE dès 2003 sur les questions de mitage et d'étalement urbain. Elle s'est, dans le même temps, lancée dans l'élaboration de son Agenda 21 avec la DIREN puis, à l'échelle du canton, dans la mise en oeuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Le bourg, chef-lieu de canton, rassemble de nombreux services (poste, centre des impôts, collège, centre de secours, gendarmerie, maison médicale, maison de retraite), mais aussi plusieurs commerces de proximité. L'idée a été de venir renforcer ce pôle important. La réalisation de la rue de la Châtaigne est un projet privé qui s'inscrit dans les réflexions menées par la commune sur son urbanisation.



## CADRE DE VIE ET USAGES

La rue nouvellement créée prolonge naturellement le bourg avec des habitations alliant une expression contemporaine au caractère traditionnel du bâti corrézien. Onze maisons individuelles et six maisons de bourg offrant chacune quatre appartements jouent la transition entre le bourg ancien et la forêt. Positionnées en alternance, elles favorisent la mixité sociale. Le projet présenté a travaillé sur l'identité locale notamment en utilisant des matériaux traditionnels (murets en pierre, bois, ardoise). C'est un nouveau quartier desservi par une voie en sens unique. Chaque maison est implantée sur une petite parcelle (550 à 850 m<sup>2</sup>). L'ensemble est conçu pour préserver l'intimité des habitants.



Vue 3D et coupe - © Bernard Peyrichou, architecte et Michel Coutable, illustrateur

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

**L**a réalisation de cette nouvelle rue doit permettre l'arrivée de nouveaux habitants à proximité du bourg et ainsi pérenniser ses activités. L'école, le collège, le centre aéré, le gymnase ainsi que tous les commerces sont dans le bourg. La proximité immédiate de la rue de la Chataigne avec le centre-bourg favorise les déplacements piétons. Un service de transport en commun par autocar assure plusieurs liaisons quotidiennes avec Brive et Tulle.



## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

**U**n travail particulier a été fait pour que chaque logement bénéficie d'un ensoleillement maximum. Les toitures des garages sont végétalisées et chaque maison est dotée d'une citerne de récupération des eaux de pluie. L'ensemble des murs est réalisé en brique « monomur ». Chaque maison a la possibilité d'installer un poêle ou une cheminée. Le sens unique de la voirie minimise l'impact de la voiture et l'imperméabilisation des sols.



### CONTEXTE

- **Contexte** : commune rurale, chef-lieu de canton (1253 hbts en 2009)
- **Document d'urbanisme** : PLU intercommunal
- **Densité** : 35 logements sur 16000 m<sup>2</sup>
- **Avancement** : Projet en cours

### ACTEURS

- **Maîtrise d'ouvrage** :  
SCCV Les Gandins
- **Maîtrise d'oeuvre** :  
Bernard Peyrichou, architecte



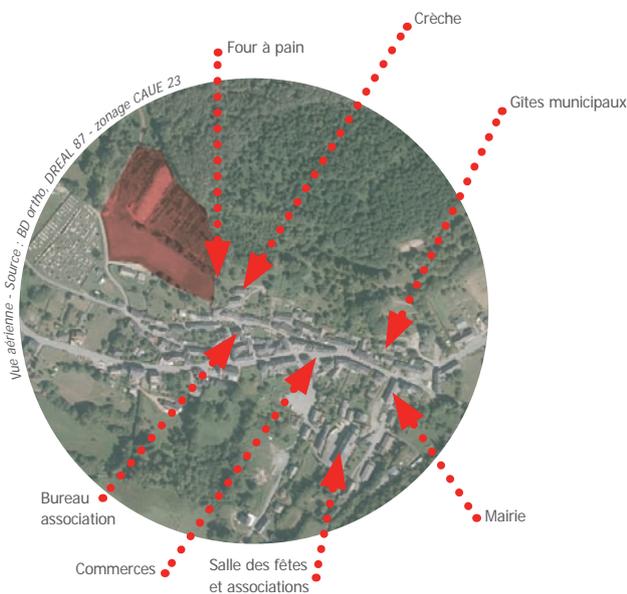
# L'ÉcoQuartier du four à pain FAUX-LA-MONTAGNE

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

**L**a commune de Faux-la-Montagne est porteuse du projet d'ÉcoQuartier en collaboration avec les « chercheurs de toit », et les associations

« De Fil en Réseau » et APEHPM devenue atelier d'urbanisme rural (SCIC l'Arban), dans un processus ascendant.

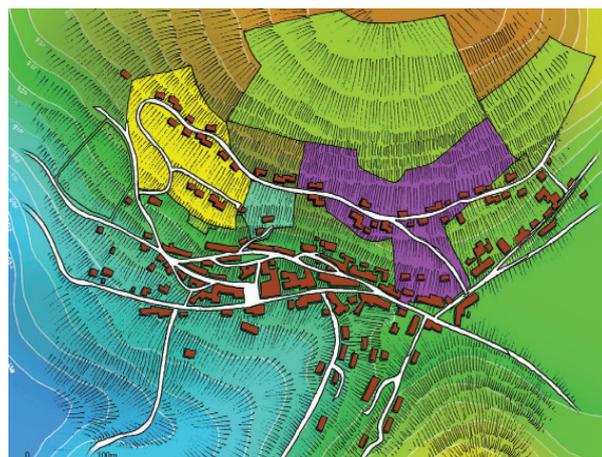
Sur un terrain en pente orienté au sud, dans l'épaisseur et la continuité du bourg, 3 bandes constructibles épousent les courbes de niveaux. Les constructions seront de typologies différentes, variant en fonction de l'éloignement de l'habitat existant. Les objectifs du cahier des charges et du règlement élaborés avec les futurs habitants, portent sur la maîtrise des énergies, les biomatériaux, les circuits-courts, les savoir-faire locaux et l'auto-construction. Grâce à des ateliers collectifs d'écriture architecturale / paysagère avec le CAUE 23 et le paysagiste Alain Freydet, chacun des bâtiments a été conçu en interaction avec les voisins et en rapport à la rue.



## CADRE DE VIE ET USAGES

**C**onstruire une qualité de vie à la campagne, accueillir de nouveaux habitants, ou encore permettre à des résidents d'améliorer leur condition de logements, favoriser l'entraide, le mélange de population et l'échange économique solidaire sont les valeurs portées par ce projet communal.

Si le verger, le potager, le compost collectif sont des espaces de partage gérés par l'ASLL (Association Syndicale Libre de Lotissement), la halle et le four à pain appartenant à la commune et intégrés à l'ÉcoQuartier sont à la disposition de tous les habitants du bourg. De plus, les ateliers d'écriture architecturale / paysagère ont défini des espaces semi-collectifs entre parcelles (parkings, voiries, murets et cours). Enfin, la mixité générationnelle et sociale est assurée par de l'habitat public et privé, locatif et en accession.



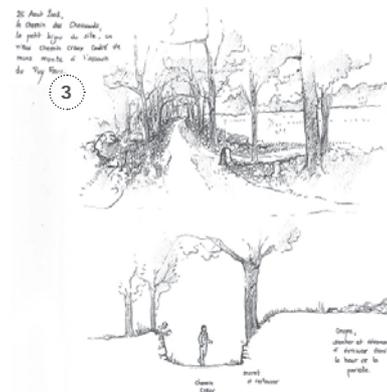
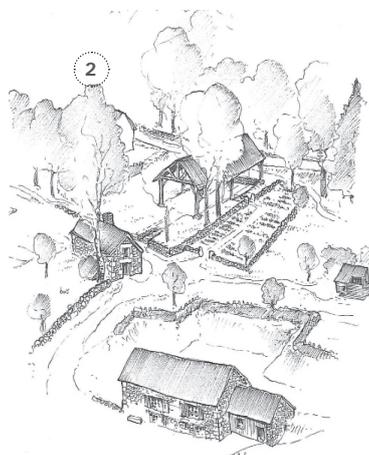
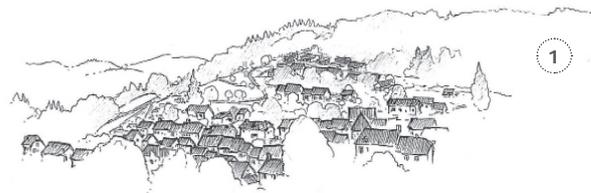
Plan de développement et de raccordement de l'ÉcoQuartier en 2 phases - © Alain Freydet, paysagiste



Plan de composition de l'ÉcoQuartier en phase 1 - © Alain Freydet, paysagiste

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Les déplacements doux reposent sur la proximité des commerces et services (chemins piétons et voirie adaptée), sur l'incitation à vivre et travailler sur place (logement passerelle et local professionnel couplé à l'habitation). La technique paille et bois est bien mise en valeur et de ce fait participe indirectement au soutien des paysans ou industriels locaux. L'ÉcoQuartier définit deux économies nées du territoire et du projet : d'une part le désir formulé par les futurs habitants et encouragé par la commune (via le règlement et le cahier des charges) de faciliter l'usage des jardins, du potager et du verger, et d'autre part la création de l'Arban est une façon d'investir le champ urbanistique local pour mener une réflexion et une action pertinente et prospective sur une autre façon d'habiter et de vivre notre territoire.



1/ Croquis d'insertion paysagère de l'ÉcoQuartier dans la morphologie du bourg - © Alain Freytet, paysagiste  
 2/ Croquis des espaces et bâtiments collectifs (four à pain, halle, potager, école) - © Alain Freytet, paysagiste  
 3/ Croquis du chemin creux - © Alain Freytet, paysagiste

## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le cahier des charges définit la performance énergétique (65 kW/h/m<sup>2</sup>/an), les techniques d'éco-construction, encourage l'installation d'énergies solaires, l'assainissement autonome ou semi-collectif en phytoépuration, la récupération et l'absorption des eaux de pluie (noues, levades, accotements enherbés). L'imposition d'une surface maximale constructible par lot (200m<sup>2</sup>) permet de réduire

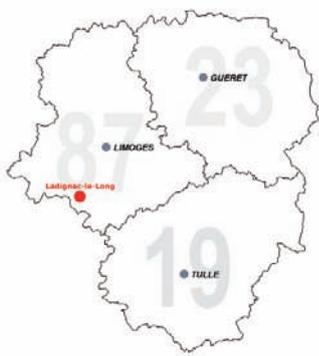
les surfaces imperméables. La mitoyenneté pour la 1ère bande crée une compacité et limite les échanges thermiques. Le compostage, le taux de végétalisation des parcelles (60 %), l'entretien collectif du potager / verger, la mesure « chantier propre », le recours à des essences locales non invasives, l'interdiction d'intrants, et les toitures végétalisées participent à la préservation de l'environnement.

### CONTEXTE

- **Contexte** : commune rurale (366 habitants en 2007)
- **Document d'urbanisme** : aucun (règles nationales)
- **Surface** : 20 000 m<sup>2</sup> (11 270 m<sup>2</sup> hors voies et espaces collectifs)
- **Densité** : 12 lots de 440 à 1175 m<sup>2</sup> pour 15 logements
- **Coût** : 220 845 € HT / 250 607 € TTC (compris halle et four)
- **Livraison** : 2012

### ACTEURS

- **Maîtrise d'ouvrage** : Mairie de Faux-la-Montagne
- **Maîtrise d'oeuvre** : Alain Freytet, paysagiste
- **Assistant maîtrise d'ouvrage** : SCIC L'Arban



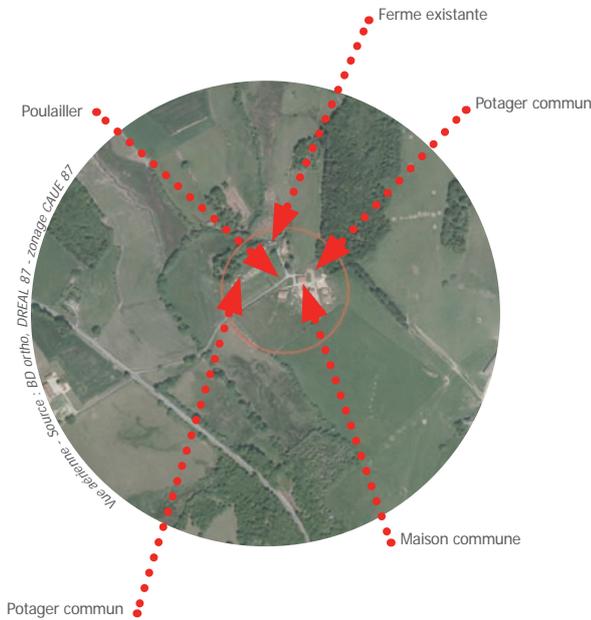
# L'éco-hameau du Moulin de Busseix LADIGNAC - LE - LONG

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

**C**e projet a été initié en 2004 par des particuliers (3 couples) « en recherche d'un mode de vie en cohérence avec leurs idées sur le plan personnel, social, et environnemental ». Souhaitant associer des agriculteurs « bio » à leur démarche, il leur fallait trouver suffisamment de terres agricoles pour concrétiser leur projet. Ils ont donc acheté cet ensemble de 13,7 ha situé à 3 kms du centre-bourg de Ladignac-le-Long.

Dès l'amont du projet, il a été décidé de construire l'éco-hameau en continuité de la ferme déjà présente sur le site, favorisant ainsi une gestion plus économe de l'espace.

Afin de structurer, de maîtriser et de pérenniser leur démarche, les porteurs du projet ont fait le choix de créer une SCI qui lie chaque membre de la structure, et dont les principes sont définis dans une charte.



Vue d'ensemble de l'éco-hameau - © CAUE de la Haute-Vienne (87)

## CADRE DE VIE ET USAGES

**L**es fondateurs du projet ont souhaité que l'éco-hameau possède une mixité générationnelle et sociale importante (tondeur de mouton, enseignant, boulangère, retraité, ingénieur, couvreur, télétravailleur) pour assurer la cohésion du groupe. L'entraide et la solidarité sont également au cœur du projet. Les habitants ont donc construit une « maison commune » (en paille) qui traduit l'esprit du projet (prise des repas du midi en commun par exemple). Les habitants se partagent aussi l'usage d'un atelier, des véhicules, des jardins collectifs, et s'entraident pour diverses tâches. Certains habitants participent activement à la vie associative de la commune ; des visites ou des stages sont régulièrement organisés sur le site afin de faire partager cette expérience et transmettre les outils de leur démarche.



Maison commune construite en paille - © CAUE de la Haute-Vienne (87)

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

**C**e projet s'inscrit dans un contexte rural et agricole. L'exploitation des terres se fait de manière biologique. Des terrains sont à la fois utilisés en pâturage (éleveur de moutons) et en culture (exemple : blé pour la boulangerie installée sur le site). Les habitants favorisent les transactions non marchandes, tentent d'être autonomes sur le plan alimentaire (volailles, potagers communs) et fabriquent même certains matériaux de construction. Ils essaient ainsi de limiter les déplacements. Lorsqu'ils sont toutefois nécessaires, un véhicule commun et un vélo électrique sont à la disposition des habitants.



## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

**L**es constructions ont été conçues de manière à limiter les besoins en énergie et à favoriser le recours aux énergies et aux matériaux renouvelables : orientation des façades principales au sud ; constructions en briques, bois, ou paille ; panneaux solaires, chauffage au bois. Certaines maisons sont équipées d'un puits canadien ou d'un toit végétalisé. La maison de la ferme a également été restaurée, isolée et équipée de panneaux solaires.

La démarche environnementale intègre aussi la gestion de l'eau et des déchets. Ainsi, les habitations ont leur propre alimentation en eau (forage ou source), les eaux usées sont traitées par phytoépuration et toutes les maisons sont équipées de toilettes sèches. Les déchets organiques sont recyclés par compostage. L'entretien collectif du potager / verger, la mesure « chantier propre », le recours à des essences locales non invasives, l'interdiction d'intrants, et les toitures végétalisées participent à la préservation de l'environnement.

### CONTEXTE

- **Contexte** : commune rurale (1140 habitants en 2010)
- **Document d'urbanisme** : aucun (règles nationales)
- **Surface** : 13,7 ha (dont 9,7 ha en bail agricole et 1 ha constructible)
- **Densité** : 6 maisons neuves + ferme réhabilitée (sur 1 ha)
- **Coût d'achat des terrains** : 187 000 € (frais de notaire inclus)
- **Livraison** : projet réalisé (fin 2012 pour la dernière maison)

### ACTEURS

- **Maitrise d'ouvrage** : SCI « Le Moulin de Busseix »
- **Maitrise d'oeuvre** : phase initiale (4 premières constructions) Claude Micmacher, architecte DESLT ; phases suivantes autoconstruction SCI
- **Gestion** : constructions et locations par la SCI, gestion des activités par l'association BUSHSHILOS

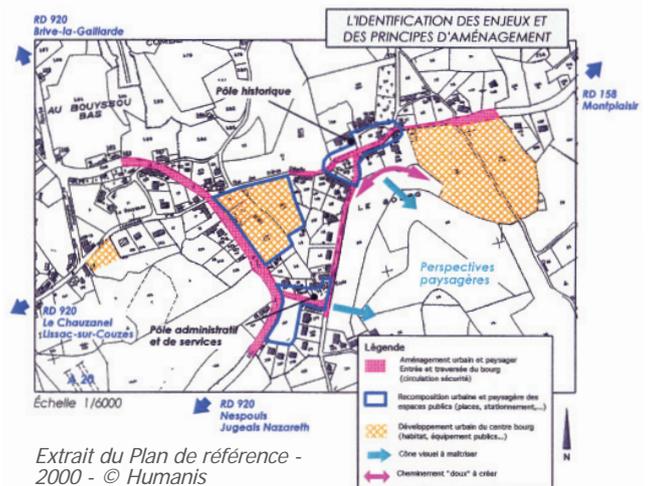
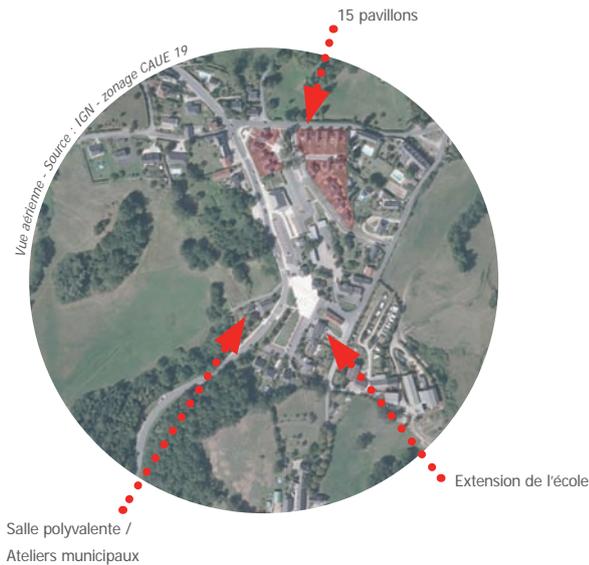


# Densification du centre-bourg NOAILLES

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

**A** la fin des années 90, la commune de Noailles lance une large réflexion sur l'aménagement de son bourg. C'est le bureau d'études Humanis qui est retenu pour établir un plan de référence. Ce dernier comprend un diagnostic communal, les enjeux et principes d'aménagement puis le projet d'aménagement du bourg décliné sous forme de fiches d'actions. Des terrains stratégiques, vierges de toute construction, sont repérés au coeur du bourg lors de l'identification des enjeux. Le projet d'aménagement de bourg cible ces terrains pour y implanter de l'habitat et des équipements publics.

Entre 2000 et 2012 s'y bâtiront une salle polyvalente avec les ateliers municipaux au rez-de-chaussée, l'extension de l'école et 15 logements réalisés pour l'office HLM de Brive (Brive Habitat). Ce nouveau quartier s'inscrit harmonieusement dans le tissu urbain existant.



## CADRE DE VIE ET USAGES

**L**es 15 logements réalisés, de type habitat individuel groupé, sont dans le périmètre de protection de l'église et d'un manoir tous deux inscrits au titre des Monuments Historiques. Le château de Noailles, son parc, l'église et le presbytère sont protégés au titre des sites inscrits. Ils composent un écrin qualitatif au futur quartier qui se devait de ne pas le dénaturer. L'Architecte des Bâtiments de France a été associé au projet. La forme urbaine, le projet architectural ainsi que les matériaux utilisés ont été choisis en concertation avec ce dernier.

Une nouvelle voirie à sens unique, des espaces publics de qualité et un maillage de liaisons douces ont aussi été créés. Une zone de stationnement au coeur de l'îlot permet un usage partagé entre les riverains, les usagers de l'école et ceux de la salle polyvalente.



Modélisation 3D du projet - © Cabinet Delpech



Projet réalisé - © CAUE de la Corrèze (19)

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

**L**e diagnostic communal réalisé en 2000, au delà de l'approche paysagère du territoire a été complété par une analyse socio-économique et une étude urbaine du bourg. Les enjeux et principes d'aménagement découlaient de cette analyse. En plus de l'aménagement des espaces publics au sein du bourg, une fiche action insistait sur la densification du bourg centre en favorisant l'accueil d'une nouvelle population.

La réalisation des 15 maisons individuelles groupées s'est faite sur les terrains pressentis dans l'analyse à proximité de l'école, des commerces (supérette, coiffeur) et des services (mairie, poste, salle polyvalente). Une ligne de bus permet de rejoindre rapidement le centre ville de Brive situé à seulement 8 kilomètres. Des cheminements piétons qualitatifs incitent à la déambulation. Le nouveau quartier est traversé par tous les usagers du bourg.



## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

**L**a biodiversité du quartier a été enrichie par la plantation de nombreuses haies composées d'arbustes aux essences variées. Un bosquet de chênes a été conservé et laissé en espace public à l'entrée du quartier. Il crée une zone de rencontre entre les 11 maisons du haut et les 4 du bas.

Chaque maison possède un jardin privatif clos et prévégétalisé ainsi qu'un garage. Ce dernier est situé au plus près de la voirie pour limiter la taille des surfaces imperméabilisées. Les parcelles font chacune moins de 400 m<sup>2</sup>. Chaque bâtiment est construit en brique « monomur », les toitures sont couvertes en ardoises.

### CONTEXTE

- **Contexte** : Commune péri-urbaine, Agglo de Brive (841 hbts en 2009)
- **Documents d'urbanisme** : SCOT, PLU en cours
- **Densité** : 15 logements sur 6000 m<sup>2</sup> (8300 m<sup>2</sup> avec voiries et espaces publics)
- **Livraison** : Projet finalisé en 2007

### ACTEURS

- **Maitrise d'ouvrage** :  
Brive Habitat
- **Maitrise d'oeuvre** :  
Cabinet Delpech, architectes (mandataire)  
Pierre Caillot, architecte (co-traitant)



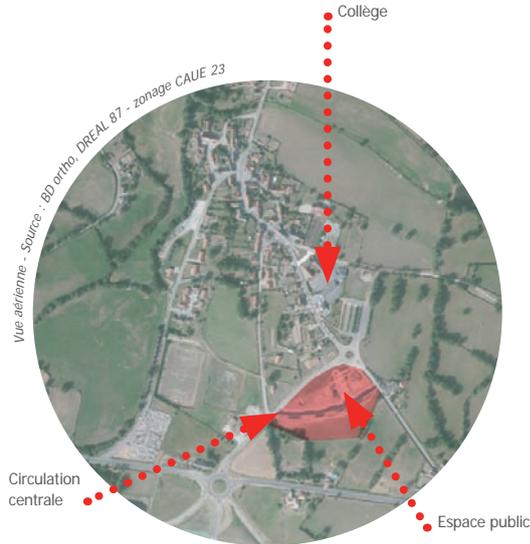
# Un ÉcoQuartier accessible à tous PARSAC

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

La commune a communiqué sur son projet d'ÉcoQuartier (articles de presse et réunions publiques) afin de fédérer ses habitants autour d'un projet commun.

La participation d'architectes compétents en environnement a également été sollicitée.

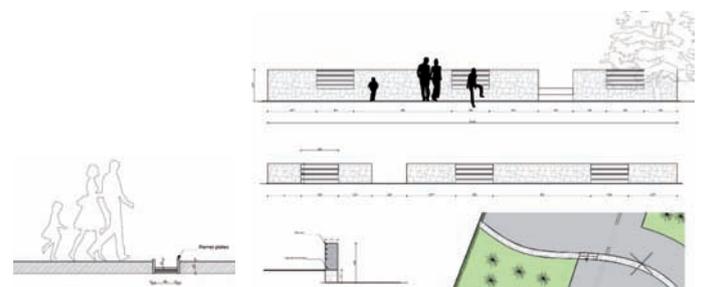
Le terrain, très proche du bourg et des équipements (collège, école primaire et mairie) est facilement accessible car à proximité de la RN 145. Situé en position dominante par rapport au bourg, il est ouvert au sud (bioclimatisme) et offre des vues lointaines. Il est relié au bourg par un rond-point et sa voie de desserte liaisonne deux voies périphériques (pas de cul-de-sac). Le souhait de la commune était de ne pas créer un lotissement mais un véritable quartier d'habitation avec un espace public accessible à tous, lié et raccordé à la ville afin que tous puissent en profiter.



Plan de composition - © Ripp Massendary / Bourgeois

## CADRE DE VIE ET USAGES

L'espace public de l'ÉcoQuartier est composé d'un sol stabilisé et de canalisations des eaux de pluie à ciel ouvert, avec des passages à sec (plaques en métal) qui animent l'espace public et permettent le franchissement en fauteuil roulant. Afin d'inciter les rencontres, l'espace collectif possède des tables de pique-nique, et des arbres fruitiers en accès libre. Des éléments d'agréments complètent l'aménagement (clôtures en haies vives d'osier tressé, murets en pierres sèches formant bancs). Ces murs en pierres sèches sont repris au niveau des lots pour intégrer tous les boîtiers (coffrets électricité et télécommunication, boîtes aux lettres, numéros). Ils préexistent à l'installation des futures maisons, ponctuent le site et créent une continuité bâtie ainsi qu'une « identité commune ».



Coupe, plan, élévations d'un muret - © Ripp Massendary / Bourgeois



Coupes sur le circuit d'eau aux zones de passages - © Ripp Massendary / Bourgeois

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

L'objectif de la municipalité est de faire venir sur son territoire une population jeune avec enfants afin de préserver les écoles dans la vie communale, de favoriser la mixité sociale et la diversité des logements. Comme alternative à l'utilisation de la voiture, les stationnements visiteurs sont aménagés au centre du projet à proximité de l'espace public. Ils comprennent également des aires pour les cycles. Le stationnement privé est limité à 2 par parcelle. Des cheminements piétons en matériau absorbant (stabilisé) sont protégés de la voirie par une noue d'infiltration encailloutée qui fait fossé. Elle est parfois apparente à ciel ouvert, parfois canalisée. Ces cheminements permettent aux élèves de se rendre à l'école primaire et au collège tout proches en toute sécurité. La rue est traitée en enrobé sans bordure.



1/ Espace public : accès piéton, bassin de rétention et muret banc  
 2/ Espace public : murets et caniveau central  
 3/ Accès aux parcelles, voirie sans bordure  
 4/ Drains ouverts encailloutés  
 5/ Espace commun avec rigole - © CAUE de la Creuse (23)

## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les constructions doivent répondre à une consommation de 50 kW/h/m<sup>2</sup>/an. Les matériaux sains, les toitures végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés. La transition avec l'espace public se fait par une bande de 3 m, privative, entre la rue et les logements. Non clôturée, elle doit être végétalisée pour donner une unité au quartier. Les clôtures

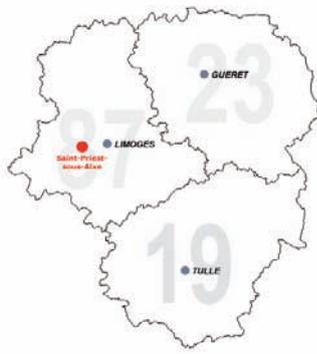
séparatives entre parcelles, existantes ou créées, sont en haies vives d'essences locales (avec ou sans grillage). Les eaux de pluie du domaine public sont canalisées par des noues absorbantes avec cailloux drainants. Le trop plein, renvoyé vers l'espace central, chemine dans des rigoles à ciel ouvert jusqu'au bassin de rétention, et participe à l'animation paysagère de l'espace public.

### CONTEXTE

- **Contexte** : commune rurale (587 habitants en 2007)
- **Document d'urbanisme** : aucun (règles nationales)
- **Surface** : terrain 19 000 m<sup>2</sup> (15 000 m<sup>2</sup> hors voirie)
- **Densité** : 14 lots de 900 à 1200 m<sup>2</sup>
- **Coût** : 280.000 € HT / 298.212 € TTC ; vente : 12,60 € HT / 15 € TTC m<sup>2</sup>
- **Livraison** : mars 2011

### ACTEURS

- **Maîtrise d'ouvrage** :  
Mairie de Parsac
- **Maîtrise d'oeuvre** :  
Cécile Ripp Massendary et Benoît Bougeois, architectes



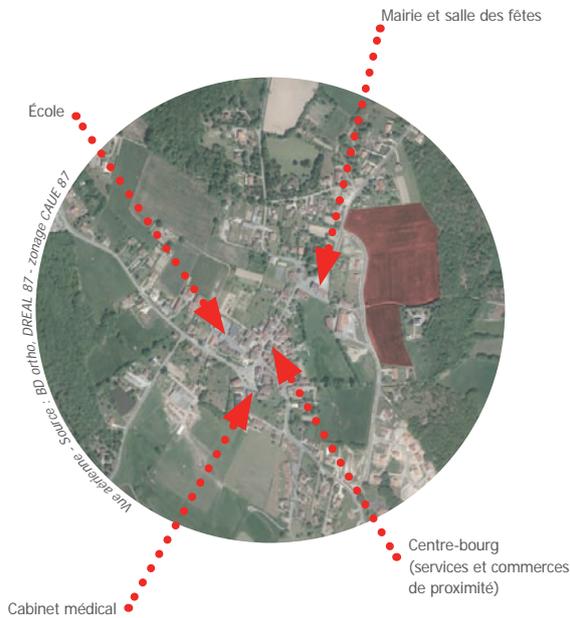
# L'ÉcoQuartier de « la Videllerie » SAINT-PIREST-SOUS-AIXE

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

Le projet de l'ÉcoQuartier est né d'une initiative et d'une volonté politique portée par la municipalité de St-Priest-sous-Aixe, et par la communauté de communes du Val-de-Vienne. Le maître d'ouvrage s'est entouré d'une équipe de concepteurs pluridisciplinaire de manière à intégrer les différentes dimensions liées au développement durable : architectes, paysagiste, bureau d'études en environnement, bureau d'études techniques, etc...

Le maître d'ouvrage a souhaité informer la population de la commune par l'organisation de réunions publiques, et a associé de potentiels acquéreurs (suite à l'appel à candidatures) à la réflexion du projet.

Le futur ÉcoQuartier sera implanté sur un terrain situé à proximité du centre-bourg, de ses commerces et services. Il s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante. Sa réalisation est prévue en trois tranches de travaux.

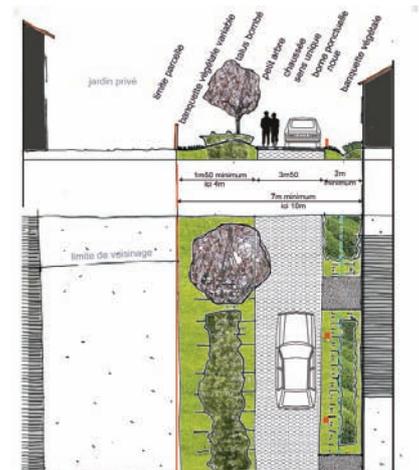


Plan d'ensemble - © Bruno Coussy, Ponant Stratégies Urbaines et Lieux-dits

## CADRE DE VIE ET USAGES

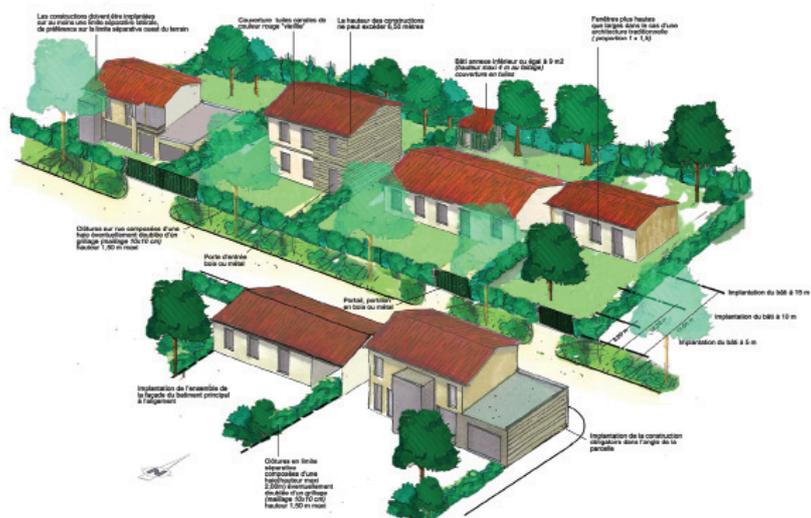
La réservation de 20 % des terrains (9 lots) pour du logement social marque une réelle volonté de mixité sociale ; ces lots sont répartis sur les trois tranches de travaux de manière à maintenir cette mixité à chaque étape du projet.

Les aménagements paysagers ont une large place dans la conception de ce projet. Ils sont conçus de manière à favoriser les rencontres et les échanges : accompagnement des cheminements, création de 2 placettes arborées, aménagement d'un verger sous forme de coulée verte...



Coupe et plan sur rue - © Lieux-dits

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



Axonométrie expliquant le règlement de l'ÉcoQuartier - © Bruno Coussy et Ponant Stratégies Urbaines

La place de la voiture sera limitée sur l'ensemble du site. Une voie à sens unique, de faible largeur et limitée à une vitesse réduite, desservira les parcelles. Le stationnement sera regroupé en 5 points, et chaque logement aura la possibilité d'avoir un ou 2 emplacements sur sa parcelle. Réponse qui reste cohérente en milieu rural où il est difficile de se passer totalement de la voiture. La voirie est pensée comme un espace partagé entre les différents usagers. Les abords seront conçus de manière à ne pas permettre le stationnement. Les cyclistes et piétons seront prioritaires, et de nombreux cheminements leur seront réservés, assurant des liaisons douces vers le centre-bourg.

## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'aspect environnemental du projet est également pris en compte en limitant les surfaces imperméables, en favorisant par le découpage parcellaire l'implantation des constructions orientées au sud et en privilégiant la mitoyenneté afin de réduire les déperditions d'énergie. Il est également prévu

la création de noues pour la gestion des eaux pluviales, la mise en place de citernes enterrées et la plantation de haies arbustives champêtres en limites de parcelles.

Les constructions pourront intégrer toitures végétalisées, panneaux solaires, matériaux renouvelables...

### CONTEXTE

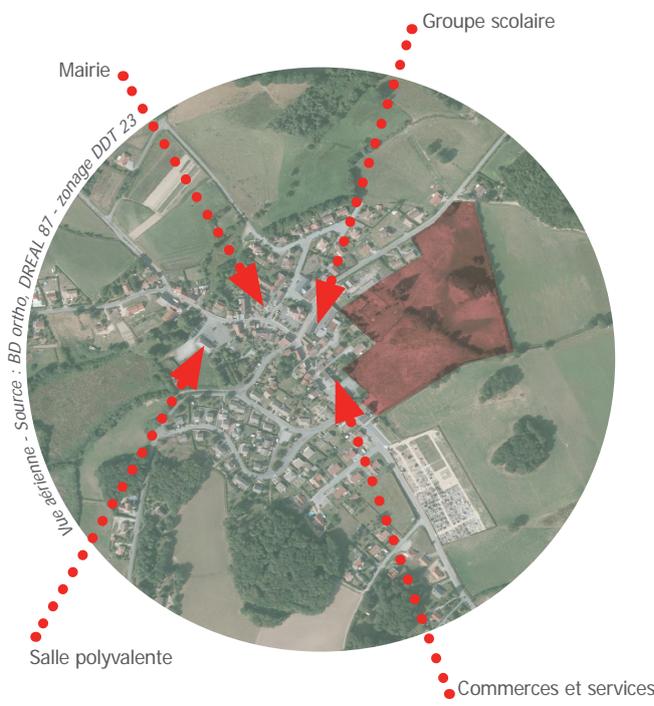
- **Contexte** : commune péri-urbaine (1582 habitants en 2009)
- **Document d'urbanisme** : PLU intercommunal
- **Surface foncière** : 46 408 m<sup>2</sup>
- **Densité** : 42 lots de 353 à 1538 m<sup>2</sup>
- **Coût estimé de revente des terrains** : entre 30 et 35 € HT/m<sup>2</sup>
- **Livraison** : 2013 pour la 1ère tranche (soit 15 lots)

### ACTEURS

- **Maîtrise d'ouvrage** : Communauté de Communes du Val de Vienne (financeurs étude AEU : ADEME, Conseil Régional, Conseil Général)
- **Maîtrise d'oeuvre** : Bruno Coussy et Ponant Stratégies Urbaines (architectes mandataires), Lieux-dits (paysagiste), Oekoumène (architectes), Arcade-ingénierie (bureau d'études techniques), Eau-Méga (bureau d'études en environnement)



# L'ÉcoQuartier « les jardins du bourg » SAINT-SULPICE-LE-GUÉRÉTOIS



## DÉMARCHE ET PROCESSUS

**E**n 2004, les anciens locaux de la mairie et les logements situés au-dessus de l'école primaire se sont libérés. Parallèlement à cela, la restructuration des espaces scolaires s'imposait. La municipalité a considéré ces problématiques comme une opportunité de repenser l'urbanisation future du bourg. Sensibilisée au concept d'ÉcoQuartier et de développement durable par la DDT 23, la municipalité a décidé en 2010 d'engager une étude de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) qui lui apparaît comme un outil adapté à sa démarche. En 2011, la commune décide de participer à l'appel à projet national d'ÉcoQuartier, dans une volonté d'assimilation des concepts du développement durable appliqués au développement urbain et dans un but pédagogique pour les élus participant à l'équipe de pilotage du projet.

## CADRE DE VIE ET USAGES

**L**e futur ÉcoQuartier va être partagé entre le nouveau groupe scolaire, des habitations sociales, des parcelles réservées à l'accession (particuliers ou promoteurs), des espaces publics et des jardins partagés. L'espace dédié aux jardins ouvriers préexistants sur l'emprise du projet va être maintenu. Le développement de cet ÉcoQuartier aura aussi pour conséquence de conforter et peut-être renforcer l'offre commerciale et de services de proximité qui participe à la vie sociale du bourg. Ainsi, il peut être envisagé plus sereinement de maintenir et accueillir des populations plus âgées pour lesquelles l'accès à cette offre est primordial sur place. Ce lieu de vie doit générer une mixité sociale et générationnelle, et s'intégrer dans le bourg pour former une seule entité.

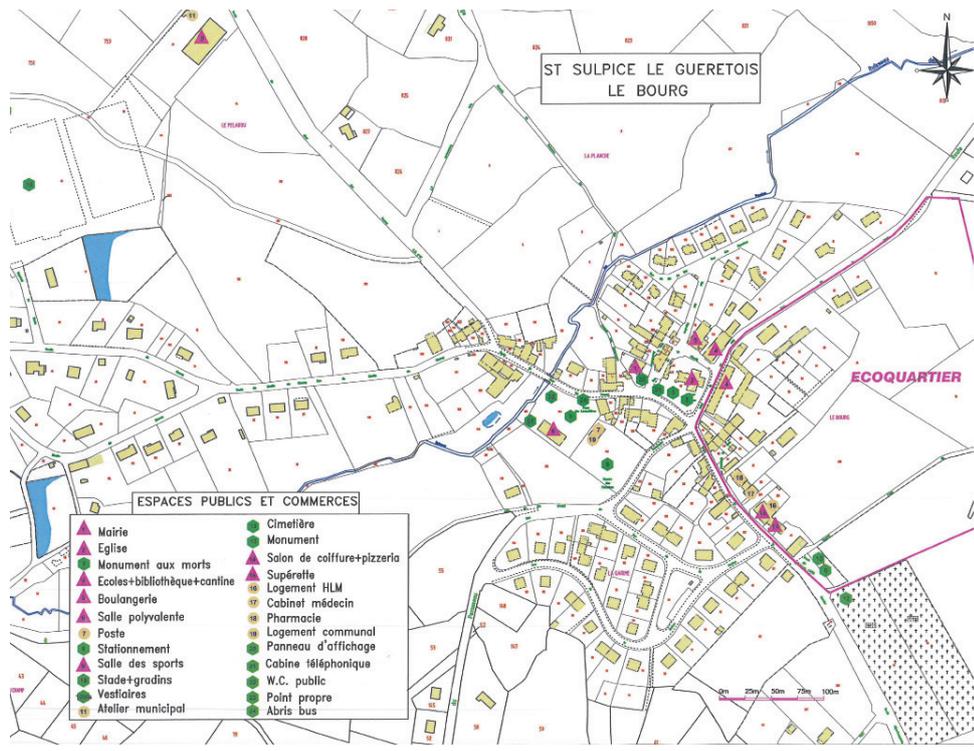


Schéma de développement territorial - © DDT 23 SCAT/BACC



Schéma des entités à prendre en compte pour hiérarchiser les critères - © L'Agence des Collectivités

**L'**implantation de l'ÉcoQuartier sur un terrain d'environ 4 ha permet de densifier le centre bourg tout en bénéficiant des nombreux services et commerces existants. Cette implantation, inscrite dans le PLU en cours de réalisation, va permettre de rééquilibrer le bourg dans son secteur est, proche du centre ancien, en limitant le mitage et l'urbanisation linéaire dans les villages. La mise en place de liaisons douces entre ce nouveau quartier et le bourg permettra d'assurer la continuité des déplacements. Il est également prévu la mise en place de transports scolaires, collectifs et multimodaux, en concertation avec les partenaires concernés et en liaison avec la communauté d'agglomération du Grand Guéret, dont la commune fait partie.

**PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

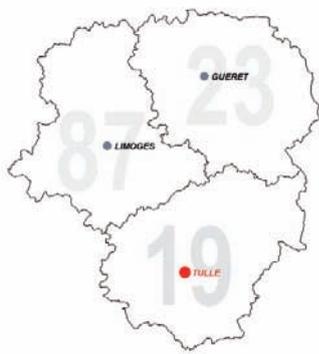
**P**armi les enjeux du projet, il est prévu que les habitations construites soient économes en énergie (en coût global) et accessibles à des populations aux ressources limitées. La densification de l'habitat va permettre par ailleurs d'optimiser les réseaux existants (eaux et assainissements). La station d'épuration, dont le fonctionnement n'est plus conforme à la réglementation, va subir des transformations en terme de normes et de capacité. Le projet veillera également à préserver les paysages et des cônes de vues identifiés lors d'une étude paysagère.



- CONTEXTE**
- **Contexte** : commune péri-urbaine (1998 habitants en 2007)
  - **Documents d'urbanisme** : SCOT Agglo, PLU en cours
  - **Surface** : 4 hectares
  - **Avancement** : début de la 2<sup>ème</sup> phase d'étude AEU

- ACTEURS**
- **Maitrise d'ouvrage** : commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois
  - **Conseil et assistance** : DDT 23
  - **Prestataire AEU** : L'Agence des Collectivités et William Armenaud
  - **Partenaires** : ADEME, STAP, CAUE, Conseil Régional du Limousin, Conseil Général de la Creuse, Creusalis

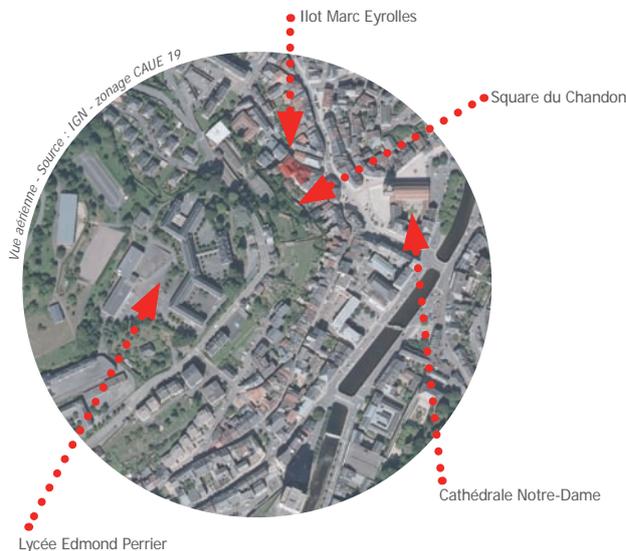




# Redynamisation d'un quartier ancien TULLE

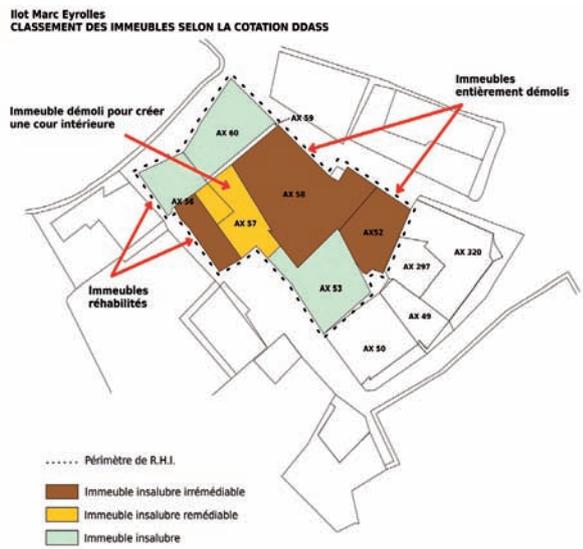
## DÉMARCHE ET PROCESSUS

**E**n 2000 la ville de Tulle perdait de la population. Son centre possédait des poches d'insalubrité avec un parc de logements anciens et vétustes. La demande locative était forte et insatisfaite. Plusieurs actions ont alors été lancées : deux OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), un PLU (Plan Local d'Urbanisme) et une opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre). Les premiers efforts concernant la RHI se sont concentrés autour de l'îlot Marc Eyrolles jugé prioritaire. Situé en cœur de ville, à proximité d'un axe commercial, son bâti menaçait ruine. Une partie de l'îlot, la maison Lachaud, datant du 17ème siècle a été réhabilitée par la SEMABL (aujourd'hui Territoires 19) tandis que le reste était pris en charge par un bailleur (Polygone).



## CADRE DE VIE ET USAGES

**L**e projet consistait à construire de nouveaux logements en conservant le rythme parcellaire et l'alignement sur la rue. Certains immeubles dont l'insalubrité a été jugée irrémédiable ont été entièrement démolis. La suppression d'un autre bâtiment a permis la création d'une cour intérieure. Pour ceux restants, des éléments d'architecture très intéressants ont été conservés (encadrement des baies, balcons, enduits, cheminées). Face aux difficultés de stationnement dans le quartier, 11 places ont été aménagées en sous-sol. L'opération a su répondre aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment sur le respect de la volumétrie du bâti initial et le choix de matériaux adaptés (couvertures en ardoises, menuiseries extérieures en bois, enduits traditionnels). Trois logements ont été adaptés pour les personnes handicapées.



Plan cadastral, extrait du RHI - © Territoires 19



Coupe sur Résidence Polygone - © Guy Passet, agréé en architecture



Élévations Maison Chandon - © Henri Turlier, architecte

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



Résidence Polygone - © CAUE de la Corrèze (19)

La reconquête de l'ensemble de l'îlot Marc Eyrolles a permis de reloger plusieurs familles (19) en coeur de ville, à proximité immédiate des services et des commerces. Face à cet îlot, la municipalité a réaménagé et ouvert au public des jardins en terrasse (square du Chandon) qui donnent sur les toits du centre ancien. Des cheminements piétons permettent d'aller rapidement vers les différents services offerts à proximité (école, lycée, mairie, préfecture, commerces, hôpital...). Les rues adjacentes à l'îlot ont été reprises avec une mise aux normes des réseaux et la mise en place de pavés dans le même esprit que sur la place de la cathédrale.



Maison Chandon - © CAUE de la Corrèze (19)

## PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre permettent de loger plus de personnes en coeur de ville. On limite ainsi l'étalement urbain et on encourage les déplacements doux ou en transport en commun. Cette démarche exemplaire est amenée à être reconduite par la ville sur d'autres

îlots. La conception des nouveaux logements favorise l'éclairage naturel. La création du square du Chandon a permis de requalifier des terrasses à l'abandon. La plantation de plusieurs arbres et arbustes amène ainsi de la biodiversité jusqu'au coeur de la ville.

### CONTEXTE

- **Contexte** : centre ancien de Tulle, préfecture (15681 hbts en 2008)
- **Documents d'urbanisme** : SCOT, PLU
- **Densité** : 19 logements sur 620 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- **Livraison** : Projet finalisé en 2007

### ACTEURS

- **Maitrise d'ouvrage** :  
Territoires 19 et Polygone
- **Maitrise d'oeuvre** :  
Henri Turlier, architecte (Maison Chandon)  
Guy Presset, agréé en architecture (Résidence Polygone)

