



**L'alliance
des professionnels
pour un cadre de vie
durable**

WEBINAIRE : HQE Aménagement

L'essentiel du Système de Management de l'Opération (SMO)

Une méthodologie pour la réalisation de quartiers durables accessible à tous

01/02/24

Alliance HQE-GBC
Rachel Chermain

Représentant de l'OGE à l'Alliance HQE-
GBC
Etienne Saint Aubin

Terre & Développement
Nicolas Moiosi



Déroulement de la présentation

1. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable
2. Introduction théorique au Système de Management Opérationnel (SMO)
3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience
4. Temps de discussion

1

La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

1. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

L'Alliance HQE-GBC en quelques mots

L'Alliance des professionnels pour le bâtiment et l'aménagement durables

Association créée en 1996, avec le soutien des pouvoirs publics

Reconnue d'utilité publique en 2004

105 membres engagés

Membre français du World GBC

Cadres de référence HQE Bâtiment et HQE Aménagement
porteurs d'une vision globale, transversale et multicritère fondée sur l'équilibre entre 4 engagements indissociables :

- La qualité de vie
- Le respect de l'environnement
- La performance économique
- Le management responsable



1. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

Dépositaire de la marque HQE délivrée par les certificateurs

HQE

Alliance
HQE
GBC FRANCE

CERTIVEA

CERQUAL ◆
QUALITEL CERTIFICATION

Qu'est-ce que c'est ?

Une association reconnue d'utilité publique

Des organismes certificateurs



HQE®

Qu'est-ce que c'est ?

Cadre de référence, guide pratique et plaquette

Certification

Certification

2

La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

2. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

Cadre de référence HQE Aménagement



Une démarche de gestion de projet qui répond aux enjeux environnementaux et organisationnels des opérations d'aménagement

Elle peut s'appliquer à toute opération d'aménagement sans distinction de taille, de procédure, de contexte territorial ou de destination : renouvellement ou neuf, urbain ou rural, habitat ou activités.

Elle s'adresse donc à tous les acteurs de l'aménagement, qu'ils soient publics ou privés, quelles que soient leur taille, leur ingénierie et leur capacité d'expertise en interne.

Lancement en 2010 (avec l'OGE), dernière mise à jour du document en 2022

2. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

Plaquette HQE Aménagement, l'essentiel du Système de Management de l'Opération (SMO)

Alliance HQE
HQE FRANCE

**HQE Aménagement,
l'essentiel du Système
de Management
de l'Opération (SMO)**

Une méthodologie pour la réalisation
de quartiers durables accessibles
à tous

Les acteurs de l'aménagement sont invités à inventer de nouveaux modes de concevoir, de réaliser et d'exploiter les opérations d'aménagement pour répondre aux défis de l'adaptation et de la transition environnementale. Ils doivent également conjuguer des injonctions de plus en plus contradictoires entre les nombreux enjeux et le contexte législatif (la Loi Climat et Résilience notamment) telles que environnement vs. Usages, densité vs. qualité de vie, etc.

Les approches systémiques, multicritères et qualitatives, telles que HQE Aménagement, apportent des réponses opérationnelles pour gérer la complexité et les temps longs de la fabrique de la ville et des territoires.

Les opérations d'aménagement doivent répondre à la fois aux enjeux climatiques en considérant les limites planétaires et aux nouvelles pratiques et aspirations citoyennes. Trouver les réponses adéquates nécessite une démarche structurée mettant en avant l'importance des phases amont pour questionner les besoins mais aussi conduire les études et les analyses nécessaires à établir et partager une vision transverse des enjeux propres à chaque opération dans son contexte donné.

Qualité de vie - Espaces de bien-être
Performance économique - Un aménagement responsable

www.hqegbc.org

Une méthodologie pour la réalisation de quartiers durables accessible à tous

Le Système de Management de l'Opération est un fil conducteur du cadre de référence, il est composé de :

- Un dispositif de pilotage, de participation et d'évaluation en continu
- Phases clés qui jalonnent le déroulement d'une opération

Le SMO facilite le dialogue entre les acteurs et parties prenantes, l'optimisation de l'opération ainsi que la transparence et la traçabilité.

Publication en novembre 2023

2. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

Deux éléments indissociables

Un système de management de l'opération (SMO)



Une approche thématique



2. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

[Le guide pratique pour la réalisation des quartiers durables, une démarche collective](#)



Une aide à la décision pour la réalisation de quartiers durables

Publication de 19 fiches indicateurs, issus du bilan du Test HQE Performance quartier

Selon une approche globale et multicritère

S'adresse aux acteurs de l'aménagement opérationnel

Publication en février 2022

2. La HQE : un accompagnement aux opérations d'aménagement durable

Le guide pratique pour la réalisation des quartiers durables, une démarche collective

19 indicateurs quartier au service de l'approche multicritère pendant toute la durée de l'opération



3

Les grandes étapes du SMO : Mise en pratique sur trois retours d'expérience

Frouzins (31) et Avignonet-Lauragais (31)
Terre Ad Vitam – Terre & Développement

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

FROUZINS (31)

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



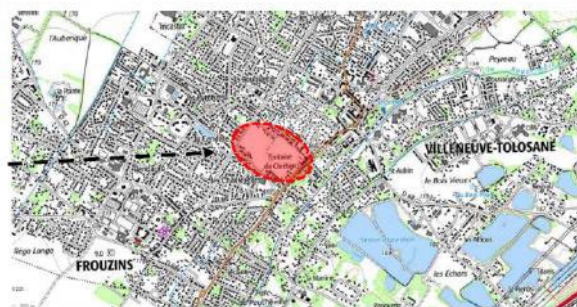
SITUATION

Le site objet de l'étude est située au nord est du centre bourg de la commune de Frouzins. Elle représente une surface d'environ 9,5 ha.

Le terrain est aujourd'hui une terre agricole séparée en deux par un canal d'irrigation.



Localisation du site



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

FROUZINS (31) – 9,5ha

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »

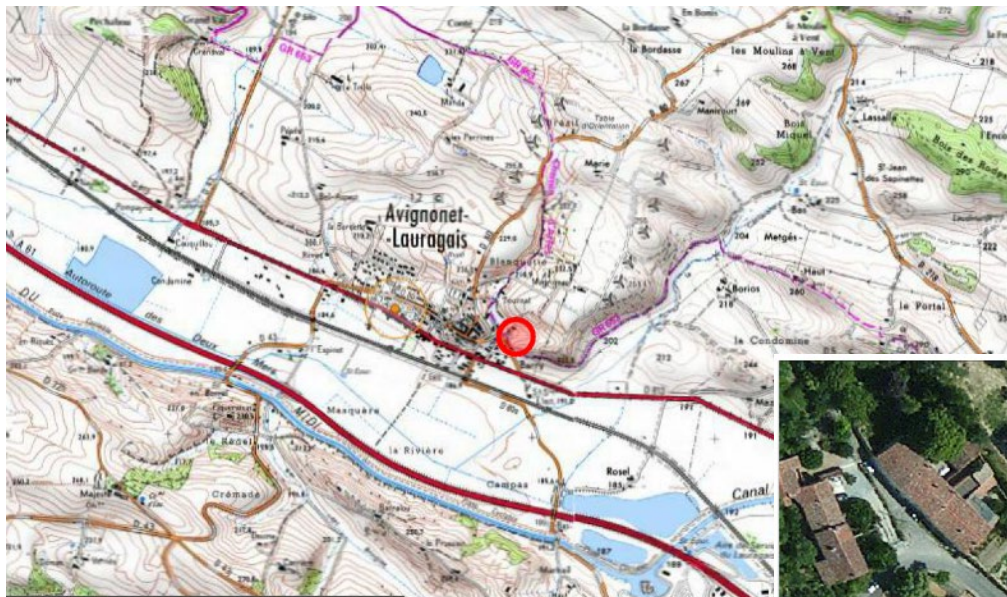


RAPPEL DU PROJET D'OAP



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

AVIGNONET LAURAGAIS (31) – 0,8Ha



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

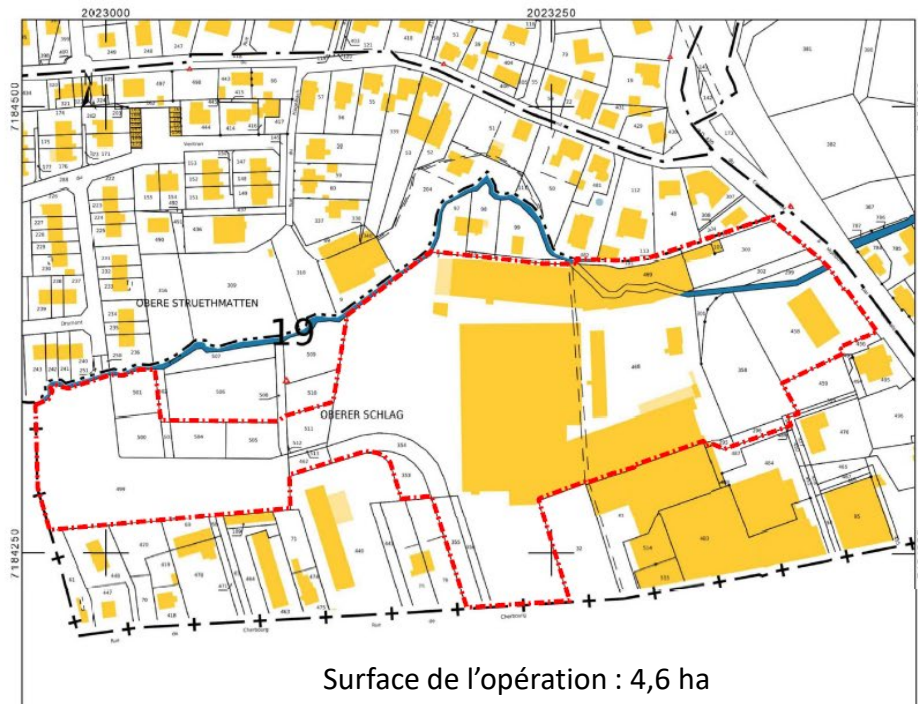
Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)

PLANS DE LOCALISATION

A l'échelle du département

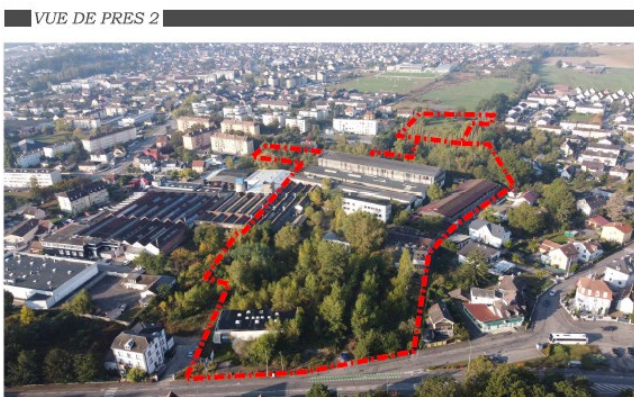


A l'échelle de la commune



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 1 & 2 du SMO

PHASE 1

Lancement

Une opération d'aménagement durable requiert un travail de réflexion plus important, plus global, plus poussé et plus partagé. Elle doit s'inscrire en cohérence avec les politiques d'aménagement durable des territoires et avec les choix de planification du territoire.

1

Déroulement

- Dialogue entre l'aménageur et la collectivité
- Portage et planification de l'opération
- Processus de décisions
- Modalités de la participation

L'engagement conjoint dans la démarche est un préalable essentiel. L'adhésion des acteurs de terrain, notamment des décideurs, est en effet indispensable pour la bonne conduite de la démarche au bénéfice de l'opération.

Pilotage

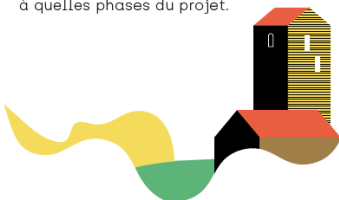
- Définir les responsabilités et assurer l'adéquation entre les ambitions et les moyens y compris financiers.
- Apprécier le contexte réglementaire et poser une stratégie d'action au regard de différents critères (autorités compétentes, procédures, phasages)

Participation

Identifier et impliquer dès le lancement et tout au long du projet les parties prenantes au regard de la procédure, de la pratique du territoire et des conditions d'acceptation liées au contexte.

Evaluation

- Considérer l'évaluation comme un outil de dialogue et de mobilisation, de transparence, de recherche d'efficacité, d'aide à la décision et d'amélioration continue.
- Engager au plus tôt la réflexion sur ce qui doit être évalué et à quelles phases du projet.



PHASE 2

Analyse initiale

La qualité et la complétude des études et l'association des parties prenantes en amont sont essentielles pour le bon déroulement ultérieur de l'opération en conception et réalisation : elles réduisent les délais, les risques de toute nature (acceptabilité...) mais aussi les coûts.

2

Déroulement

- Diagnostic élargi
- Regards croisés pour une vision globale et systémique
- Partage du bilan de l'analyse
- Opportunité de l'opération au regard des besoins et de sa contribution aux enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

L'analyse doit se conclure par un temps d'interrogation quant à l'opportunité de l'opération d'autant plus dans une situation d'artificialisation des sols.

Pilotage

- La coordination de compétences permet d'aller au-delà des études réglementaires et d'assurer un balayage exhaustif des enjeux propres à l'opération.

- L'analyse globale et partagée doit être utile pour juger de l'opportunité de poursuivre ou non le processus opérationnel.

Participation

Le fait d'associer les parties prenantes dans la réalisation des études et de leur partager le diagnostic offre une garantie de transparence et de bonne prise en compte des attentes dans la conception ultérieure du projet.

Evaluation

Le diagnostic donne un « état 0 » du site et servira de base à l'évaluation de l'opération et de ses performances. A ce stade, il est possible d'engager le projet dans l'évaluation avec le Guide Pratique « Pour la réalisation de quartiers durables » ou encore d'évaluer le choix de localisation grâce notamment à la Méthode « Quartier Energie Carbone ».

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 1 & 2 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5Ha

Parties prenantes



Commune

Aménageurs

Propriétaires Fonciers

Equipe pluridisciplinaire

Administrations

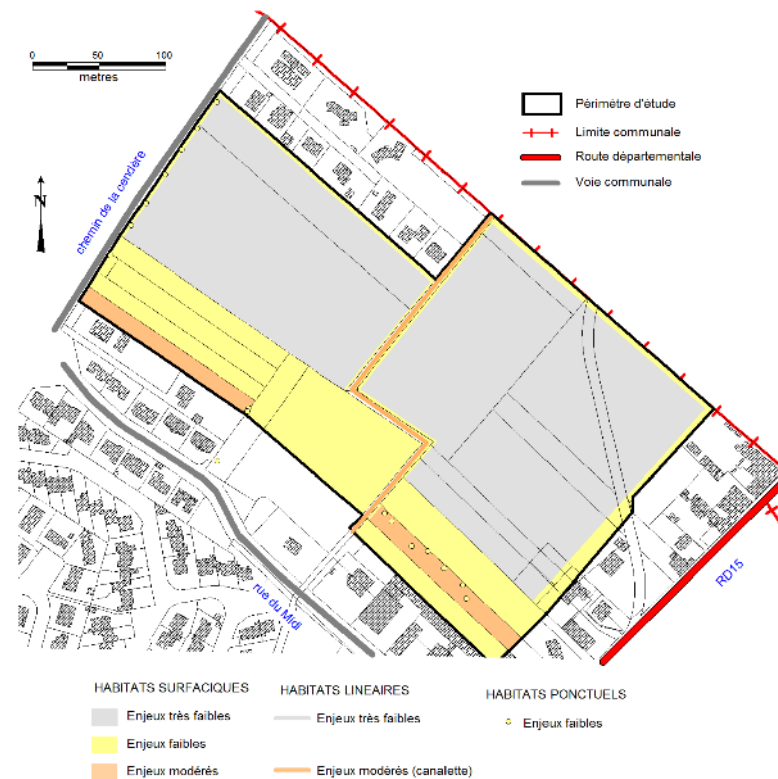
Population locale

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 1 & 2 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5Ha



Figure 13 Insertion du projet dans la trame urbaine existante



CARTE DES ENJEUX DU SITE EN TERME D'HABITATS

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 1 & 2 du SMO : Exemple d'Avignonet-Lauragais (31) – 0,8Ha

DEMARCHE « HQE AMENAGEMENT »

Commune d'Avignonet Lauragais

Opération secteur « Le Claux »

Phase 1 : Lancement de l'opération

La Structure de Portage Potentielle



Rôle / Fonction	Intervenant	Structure
La Collectivité	M. Jean-François PAGES, le Maire	Commune
L'Aménageur	M. Jean François PAGES, le Maire ?	Commune ?
Comité de Pilotage Politique et Technique	M. Pierre LACANS	Commune
	M. Jean-Odon CENAC	VALORIS GE
L'équipe	M. Etienne SAINT-AUBIN	VALORIS GE
	M. Thierry ROLLIER	A et R
	Mme Caroline BOUSQUEI	Indépendante
Le Public	Habitants de la Commune	
Les Professionnels de l'acte de bâtir	Proxologes, Les chalets, Colonniers Habitat, Cité Jardin.	Organisme de logement social
	Mme BROU-POIRIER	A.B.F.
Les Partenaires		

Page 2 / 5

DEMARCHE "HQE ET AMENAGEMENT"

Commune d'Avignonet-Lauragais (31)

Opération "Le Claux"

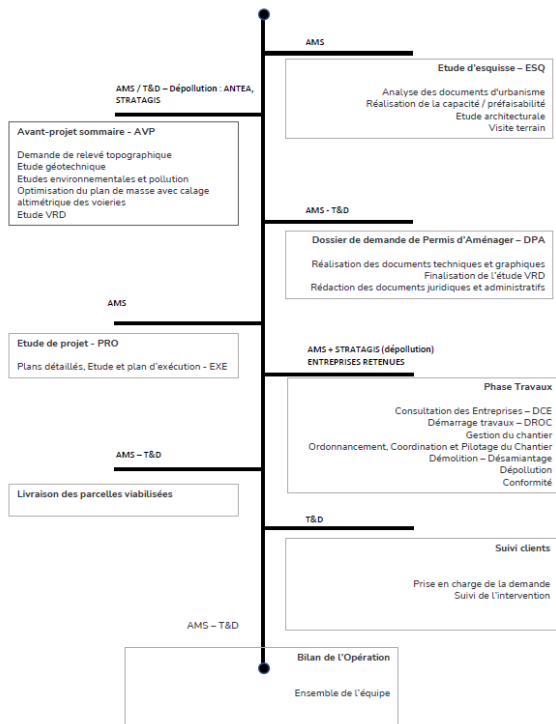
le 01/06/2015

Thèmes		Analyse Initiale		
		par rapport aux thèmes du Développement Durable		
		Etat Initial	Pièce Graphique	Enjeux
1. Territoire et contexte local	<ul style="list-style-type: none"> - Cohésion avec l'agglomération et le territoire - Intégration urbaine et insertion avec le voisinage. - Intégration et complémentarité. 	Site isolé et peu sûr, situé à l'est de la commune et discontinu avec le tissu urbain historique. Quelques habitations sont situées à proximité. Modification des ateliers municipaux et du city stade en cours + un espace dédié aux jeunes à venir.	10	Proposer une intégration paysagère cohérente avec les tissus urbains déjà existants Intégrer le projet avec les voisins, la fosse des jeunes et le city stade
	<ul style="list-style-type: none"> - Clés de ville. - Typologie des formes urbaines et respectivement urbains. - Organisation globale de l'espace. - Equilibre entre les espaces bâtis et les espaces verts. - Acceptation sociale de la densité. - Gestion des espaces. 	Emprise à définir (zones manœuvres+stockage ateliers municipaux). Réajustement proximité. Densité existant au bord des voies existantes. Espace végétal existant au Sud (arbres + orchardes) + proche valo d'accès (arbre + toles onibette).	15	Définir la densité en fonction de l'emprise Emprise terrain non aménagé devant les ateliers municipaux Adopter la densité au voisinage
	<ul style="list-style-type: none"> - Développement et accessibilité. - Gestion des déplacements, des aménagements et des réseaux. - Développement des modes de transport doux. - Mixité de la population. 	Perte de place pour l'accès : gestion des liaisons en interne Raccourcissement vers le village discontinu Pas de stationnement pour le city stade et la fosse des jeunes.	14	Gérer les circulations douces internes accessibles Gérer le stationnement de tous les usages Liaison avec le village ?

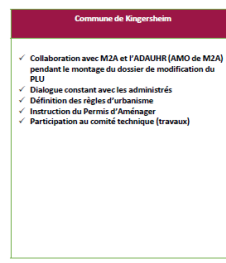
don et la conférence de quartier
et les autres échelles de territoire

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

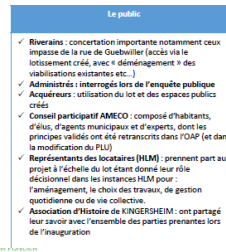
Les phases 1 & 2 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



Ville de KINGSERSHEIM, ADEME, Opérateurs de service



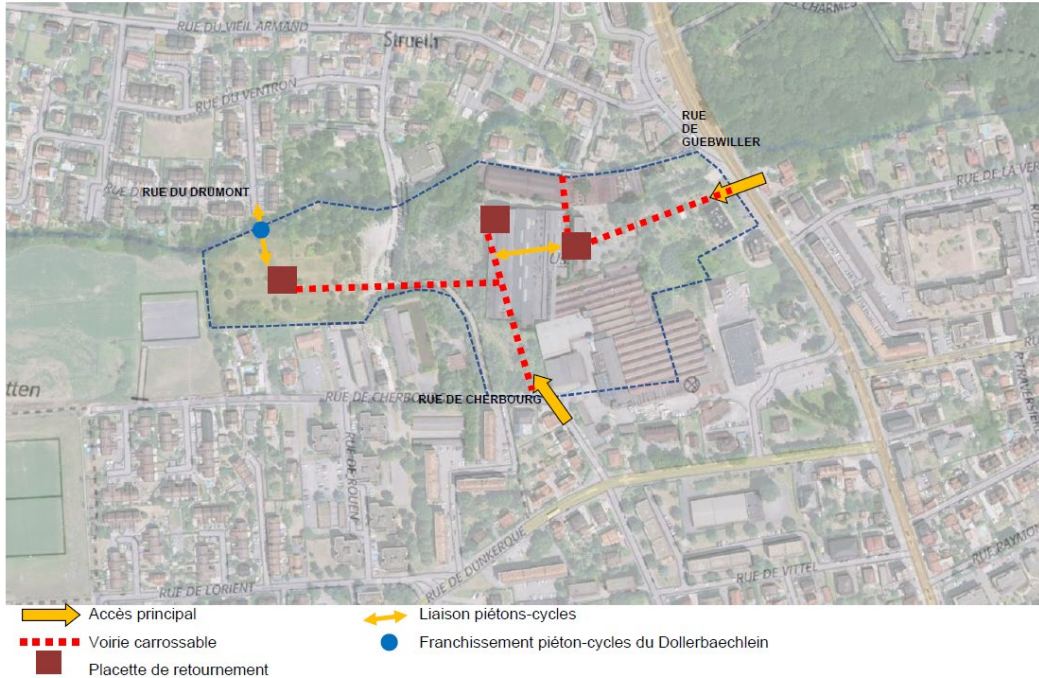
information et dialogue avec l'ensemble des acteurs et parties prenantes : rencontre de l'enquêteur public, Inauguration (dont ateliers de sensibilisation), site internet, presse, réseaux sociaux, affichage, et parcours de visite sur le site à l'issue de la livraison ...



STRUCTURE DE PORTAGE : COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 1 & 2 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



Modification du P.L.U. de KINGERSHEIM
Orientations d'Aménagement

ADAUHR
5

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO

PHASE 3

Objectifs d'aménagement durable

En dépit de la pratique courante, aucune esquisse du projet ne devrait être produite à ce stade afin de conférer un caractère programmatique à la charte d'objectifs. Les phases amont sont essentielles dans la réflexion et la proposition de visuels ou d'images de référence et doivent être réalisées avec prudence car les implications dans les choix politiques ou les processus de concertation peuvent être préjudiciables.

Déroulement

- Hiérarchisation des enjeux
- Objectifs et niveaux de performance
- Adéquation avec le contexte
- Association des professionnels et opérateurs
- Charte signée entre Aménageur et élus de la Collectivité

Parce qu'il va déterminer l'ambition de l'opération, le choix des niveaux d'exigence attribués aux objectifs est un temps politique fort. Il en va de même de la signature conjointe de la charte d'objectifs pour pérenniser ces engagements.

Pilotage

- Arbitrer en duo (aménageur et collectivité) les objectifs et leurs niveaux d'exigence.
- La charte d'objectifs, pour être engageante, doit être co-signée par l'Aménageur et la Collectivité voire mise en délibéré.

Participation

Associer les professionnels à débattre sur les niveaux de performance, pour vérifier la concordance avec leurs capacités techniques, la réalité du marché ou encore la faisabilité économique, permet aussi de mieux assurer les équilibres financiers globaux.

Evaluation

- Veiller, dans la charte, à une formulation claire et précise des objectifs afin qu'ils puissent être déclinés en critères, indicateurs ou éléments d'appréciation.
- S'assurer de la volonté politiques sous-tendant les capacités de portage technique et financier de l'évaluation [compétences, budget et collecte / acquisition des données nécessaires].

3

PHASE 4

Conception et choix des actions

La mise en place d'un processus d'évaluation environnementale en continu depuis la conception, jusqu'à la livraison/rétrocession du projet est garante des meilleurs choix pour limiter les impacts négatifs de l'opération sur l'environnement. Une réflexion selon la séquence Eviter – Réduire – Compenser doit être privilégiée.

Déroulement

- Programme de l'opération et parti d'aménagement
- Approche systémique
- Anticipation des usages
- Entretien de la maintenance
- Suivi des performances
- Coût global

La conception du projet doit être au service des objectifs préalablement fixés et prendre en compte la question des usages. La démarche préconise que les esquisses et dessins soient une traduction des actions elles-mêmes définies en réponse aux objectifs.

Pilotage

La conception du projet d'aménagement et l'évaluation environnementale sont menées de manière itérative selon une approche globale et systémique afin de prendre en compte les rétroactions possibles.

Participation

L'implication des professionnels permet de trouver les solutions techniques abordables et d'expliquer les prescriptions des appels d'offres ou les cahiers des charges. Cette étape est propice à associer les futurs usagers et gestionnaires des équipements, réseaux et espaces publics.

Evaluation

Elle vise à éclairer les choix et à connaître leurs impacts avant d'engager l'opération, parfois dans des solutions ou systèmes en partie irréversibles.

4



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5 Ha

Utilisation des indicateurs : PLAN DE MASSE

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

INDICATEUR 10 : Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation du projet à l'état final est de 50%.

59% de l'emprise de l'opération à l'état final sera traité en espaces verts et espaces de pleine terre favorable à la biodiversité



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5 Ha

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



QUALITE DE VIE

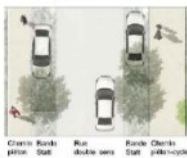
INDICATEUR 5 : Praticabilité des modes actifs

- 81% des voiries du projet permettent l'intégration et la praticabilité de liaisons douces piétonnes et cyclables :
- 66% de trottoirs sécurisés et pistes cyclables séparées
- 15 % de voies partagées.



© Mohammad Saibian, via Unsplash

PROFIL DE L'AVENUE

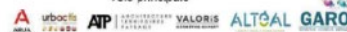


Coursi Ronda
piste
Stat

Rue
double sens

Ronda
Stat
piste-cyclo

Voie principale



Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



QUALITE DE VIE

INDICATEUR 3 : Accessibilité des transports collectifs

L'ensemble des logements du projet sont situés à moins de 500m à pied d'un transport collectif.



© Aron Pedersen via Unsplash



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5 Ha

Energies renouvelables

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

INDICATEUR 8 : Production énergétique locale

La production d'énergie sur les espaces communs et parties communes de l'opération est équivalente à 96 340 kWh soit la consommation de 17 logements/an :

- Candélabres solaires pour les parties communes
- Panneaux photovoltaïques pour les bâtiments collectifs



urbacités
ATP
VALORIS
ALTOAL
GARONA

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

INDICATEUR 7 : Performance énergétique des bâtiments

Tous les logements seront conformes à la réglementation. 197 logements du projet seront labellisés HQE ou similaire.



urbacités
ATP
VALORIS
ALTOAL
GARONA

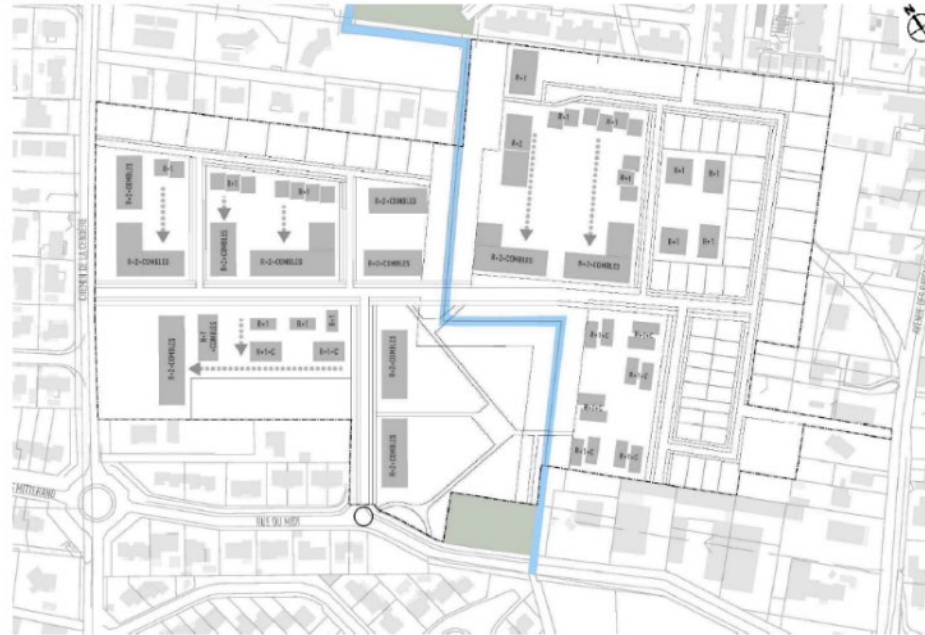
3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5 Ha

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »



DENSITE ET HAUTEUR DU BATI



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Exemple de Frouzins (31) – 9,5 Ha

Etude urbaine et paysagère – Opération lieu-dit « La Vache »

LE PLAN PAYSAGER



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Exemple d'Avignonet-Lauragais (31) – 0,8 Ha

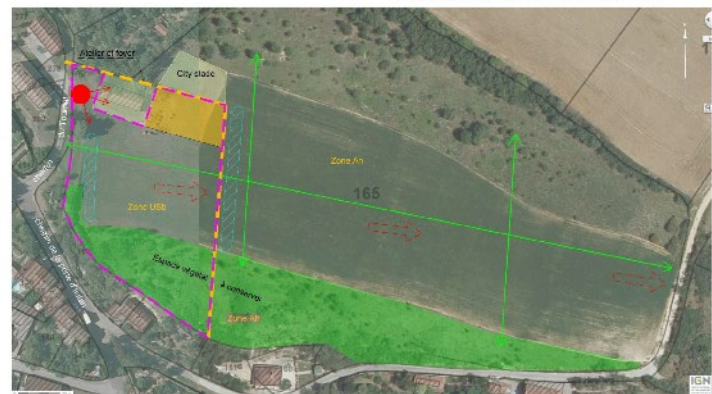
DEMARCHIE "HQE ET AMENAGEMENT"
Commune d'Avignonet-Lauragais (31)
Opération "Le Claux"

le 19/07/2015

Thèmes	Analyse Initiale par rapport aux thèmes du Développement Durable			Choix des Objectifs par rapport aux thèmes du Développement Durable		
	Avec le Partenaire			Cadrage Objectifs		
	Des Objectifs	Pré-Objectifs	Aspects	Objectifs	Choix d'Innovation	Niveau de Performance
1. Territoire et contexte local	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant Présence d'un quartier existant
2. Qualité	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de vie Qualité de vie Qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de vie Qualité de vie Qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de vie Qualité de vie Qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de vie Qualité de vie Qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de vie Qualité de vie Qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de vie Qualité de vie Qualité de vie
3. Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité Mobilité et accessibilité
4. Performance patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> Performance patrimoniale Performance patrimoniale Performance patrimoniale 	<ul style="list-style-type: none"> Performance patrimoniale Performance patrimoniale Performance patrimoniale 	<ul style="list-style-type: none"> Performance patrimoniale Performance patrimoniale Performance patrimoniale 	<ul style="list-style-type: none"> Performance patrimoniale Performance patrimoniale Performance patrimoniale 	<ul style="list-style-type: none"> Performance patrimoniale Performance patrimoniale Performance patrimoniale 	<ul style="list-style-type: none"> Performance patrimoniale Performance patrimoniale Performance patrimoniale
5. Accessibilité et proximité	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité Accessibilité et proximité



Commune d'Avignonet-Lauragais (31)
Opération "Le Claux"
Objectifs : Vue d'ensemble



sans échelle, le 3 juin 2015

 Emprise de l'opération
 Limite du zonage du PLU
 Equipements publics
● Accès multi-usages
 Liaison vers zone non constructible / GR
 Dispositifs de rétention amont / aval
↔ Continuité écologique à maintenir
 Espace public de rencontre et zone de stationnement
 Espace végétal à conserver

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO :
Exemple d'Avignonet-Lauragais
(31) – 0,8 Ha










Commune d'Avignonet-Lauragais (31)
Opération "Le Claux"
Objectifs : Vue rapprochée



Emprise de l'opération (indicated by a dashed purple line)
Limite de zonage du PLU (indicated by a dashed yellow line)



sans échelle, le 3 juin 2015

-  Equipements publics
-  Accès multi-usages
-  Liaison vers zone non constructible / GR
-  Espace public de rencontre et zone de stationnement
-  Augmentation de la densité vers le centre
-  Orientation principale des façades
-  Espace végétal à conserver
-  Dispositifs de rétention amont / aval
-  Continuité écologique à maintenir
-  Espace de protection contre ateliers

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO :
Exemple d'Avignonet-Lauragais (31) – 0,8 Ha

PERMIS D'AMÉNAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 031 037 16 V0002 déposé le 09/06/2016

Par : COMMUNE D'AVIGNONET LAURAGAIS
représenté par Monsieur PAGES Jean-François

Demeurant à : 1 PLACE DE LA REPUBLIQUE
31290 AVIGNONET LAURAGAIS

Sur un terrain sis à : LOTISSEMENT LE CLAUX
AB 165

Nature des Travaux : Création d'un lotissement de 11 lots

Le Maire de la commune d'Avignonet-Lauragais

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 09/05/2016 par la COMMUNE D'AVIGNONET LAURAGAIS représenté par Monsieur PAGES Jean-François ;

Vu l'objet de la demande

• pour création d'un lotissement de 11 lots ;

• sur un terrain situé lieu-dit de LE CLAUX ;

• pour une surface de plancher créée de 1840 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants ;

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 28 juillet 2015 ;

Vu les articles L.423-1 et R.423-1 du code de l'urbanisme relatifs à la protection des monuments historiques ;

Vu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 23/06/2016 ;

Vu l'avis favorable du service départemental d'enquête et de secours de la Haute-Garonne ;

Vu le projet situé dans le champ de visibilité de l'agglomération supplémentaire des monuments historiques par arrêté en date du 18/11/1978 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste à aménager en 11 lots, un terrain d'une superficie de 1840 m² cadastré AB n° 165p ;

ARRETE

Article 1^{er} : DECISION

Le permis d'aménager est ACCORDE pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une superficie foncière cadastrée section AB n° 165p pour un maximum de 11 lots.

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

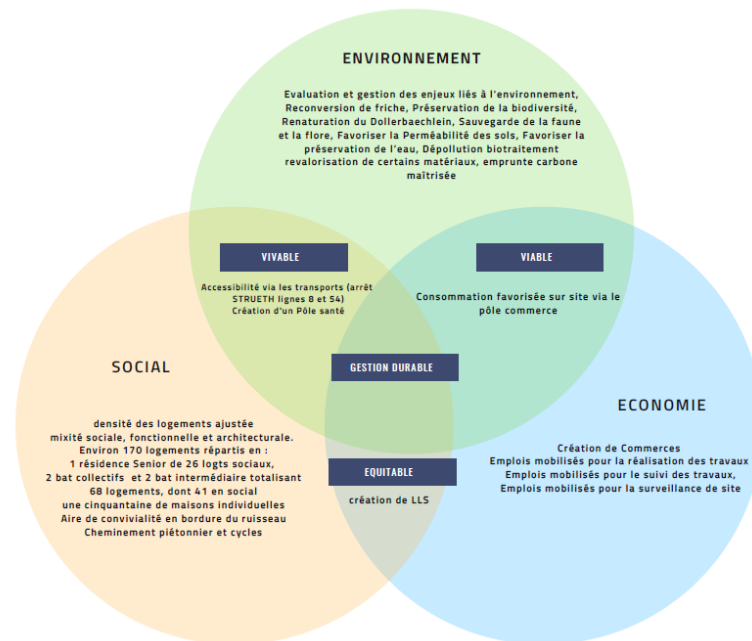
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée est de 1840 m² ;

Article 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



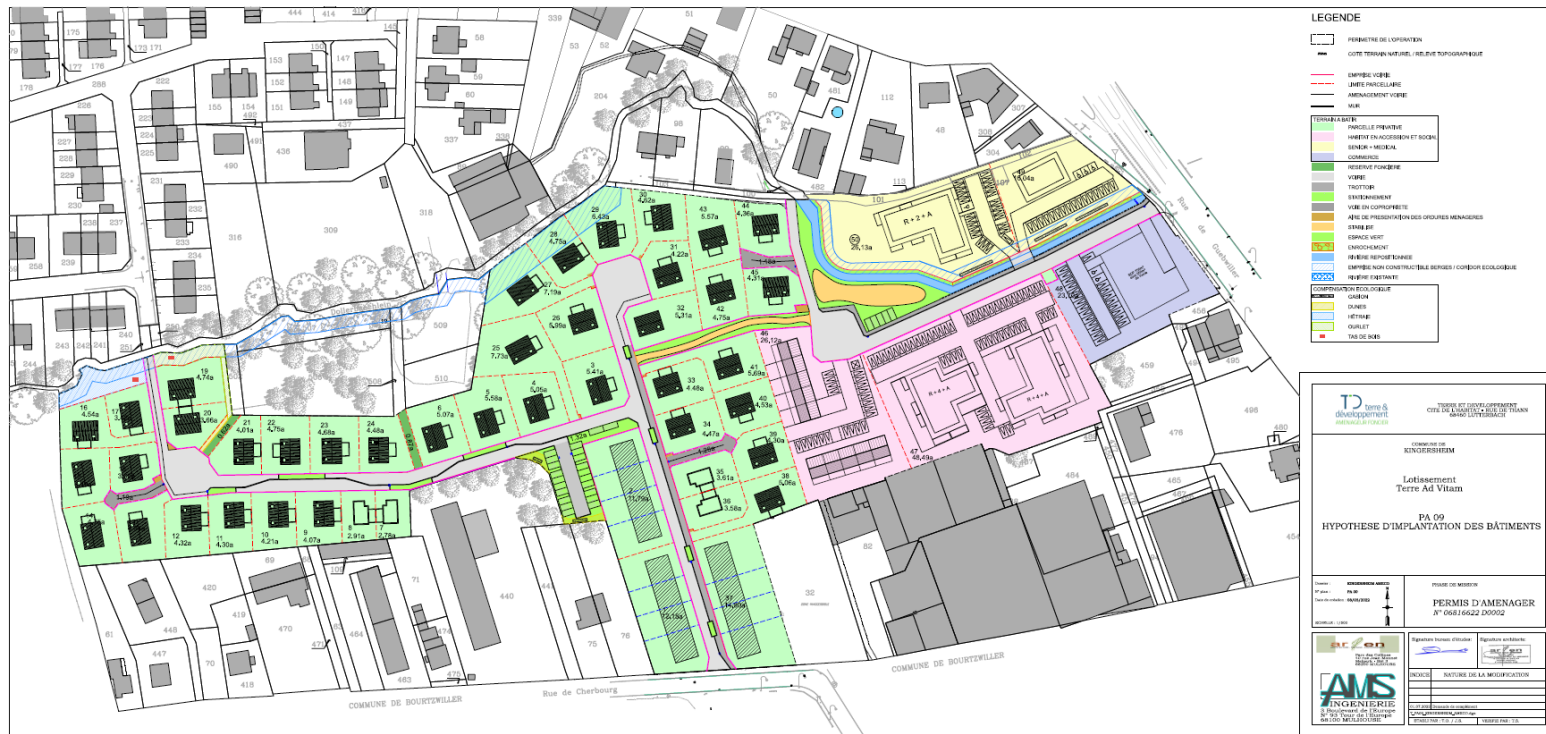
3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)

Tableau de bord									
Indicateur	Objectif	Indicateur	Indicateur	Indicateur	Indicateur	Indicateur	Indicateur	Indicateur	Indicateur
Indicateur 1	+	Indicateur 1.1	Indicateur 1.2	Indicateur 1.3	Indicateur 1.4	Indicateur 1.5	Indicateur 1.6	Indicateur 1.7	Indicateur 1.8
	+	Indicateur 1.1	Indicateur 1.2	Indicateur 1.3	Indicateur 1.4	Indicateur 1.5	Indicateur 1.6	Indicateur 1.7	Indicateur 1.8
	+	Indicateur 1.1	Indicateur 1.2	Indicateur 1.3	Indicateur 1.4	Indicateur 1.5	Indicateur 1.6	Indicateur 1.7	Indicateur 1.8
	+	Indicateur 1.1	Indicateur 1.2	Indicateur 1.3	Indicateur 1.4	Indicateur 1.5	Indicateur 1.6	Indicateur 1.7	Indicateur 1.8
	+	Indicateur 1.1	Indicateur 1.2	Indicateur 1.3	Indicateur 1.4	Indicateur 1.5	Indicateur 1.6	Indicateur 1.7	Indicateur 1.8
Indicateur 2	+	Indicateur 2.1	Indicateur 2.2	Indicateur 2.3	Indicateur 2.4	Indicateur 2.5	Indicateur 2.6	Indicateur 2.7	Indicateur 2.8
	+	Indicateur 2.1	Indicateur 2.2	Indicateur 2.3	Indicateur 2.4	Indicateur 2.5	Indicateur 2.6	Indicateur 2.7	Indicateur 2.8
	+	Indicateur 2.1	Indicateur 2.2	Indicateur 2.3	Indicateur 2.4	Indicateur 2.5	Indicateur 2.6	Indicateur 2.7	Indicateur 2.8
	+	Indicateur 2.1	Indicateur 2.2	Indicateur 2.3	Indicateur 2.4	Indicateur 2.5	Indicateur 2.6	Indicateur 2.7	Indicateur 2.8
	+	Indicateur 2.1	Indicateur 2.2	Indicateur 2.3	Indicateur 2.4	Indicateur 2.5	Indicateur 2.6	Indicateur 2.7	Indicateur 2.8
Indicateur 3	+	Indicateur 3.1	Indicateur 3.2	Indicateur 3.3	Indicateur 3.4	Indicateur 3.5	Indicateur 3.6	Indicateur 3.7	Indicateur 3.8
	+	Indicateur 3.1	Indicateur 3.2	Indicateur 3.3	Indicateur 3.4	Indicateur 3.5	Indicateur 3.6	Indicateur 3.7	Indicateur 3.8
	+	Indicateur 3.1	Indicateur 3.2	Indicateur 3.3	Indicateur 3.4	Indicateur 3.5	Indicateur 3.6	Indicateur 3.7	Indicateur 3.8
	+	Indicateur 3.1	Indicateur 3.2	Indicateur 3.3	Indicateur 3.4	Indicateur 3.5	Indicateur 3.6	Indicateur 3.7	Indicateur 3.8
	+	Indicateur 3.1	Indicateur 3.2	Indicateur 3.3	Indicateur 3.4	Indicateur 3.5	Indicateur 3.6	Indicateur 3.7	Indicateur 3.8
Indicateur 4	+	Indicateur 4.1	Indicateur 4.2	Indicateur 4.3	Indicateur 4.4	Indicateur 4.5	Indicateur 4.6	Indicateur 4.7	Indicateur 4.8
	+	Indicateur 4.1	Indicateur 4.2	Indicateur 4.3	Indicateur 4.4	Indicateur 4.5	Indicateur 4.6	Indicateur 4.7	Indicateur 4.8
	+	Indicateur 4.1	Indicateur 4.2	Indicateur 4.3	Indicateur 4.4	Indicateur 4.5	Indicateur 4.6	Indicateur 4.7	Indicateur 4.8
	+	Indicateur 4.1	Indicateur 4.2	Indicateur 4.3	Indicateur 4.4	Indicateur 4.5	Indicateur 4.6	Indicateur 4.7	Indicateur 4.8
	+	Indicateur 4.1	Indicateur 4.2	Indicateur 4.3	Indicateur 4.4	Indicateur 4.5	Indicateur 4.6	Indicateur 4.7	Indicateur 4.8

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



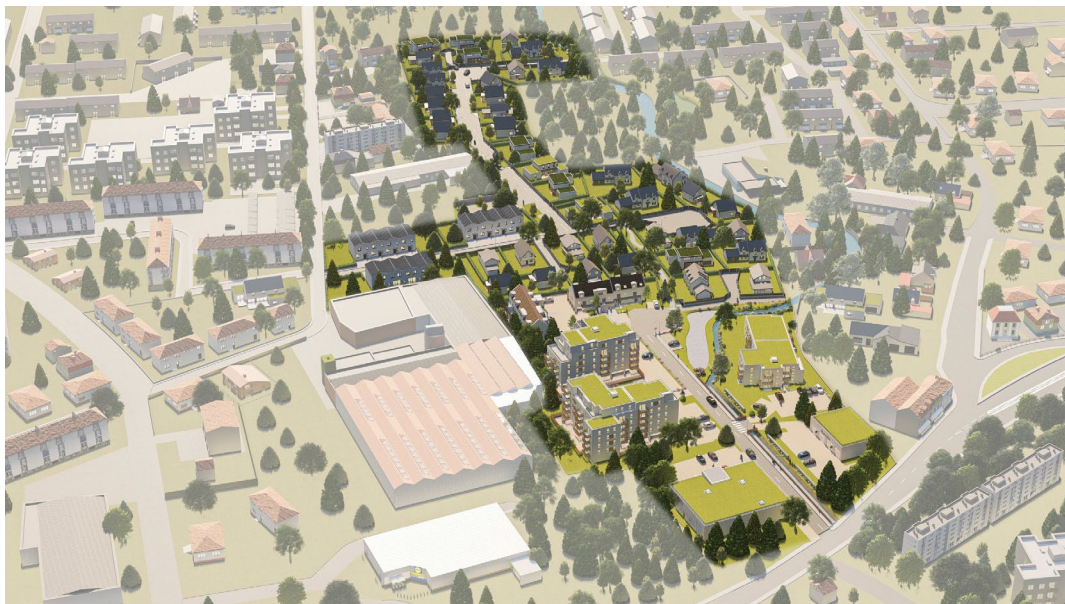
3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 3 & 4 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)

 Ville de Kingersheim Département du Haut-Rhin		PERMIS D'AMENAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
DESCRIPTION DE LA DEMANDE Demande déposée le : 15/03/2022 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 22/03/2022 Complétée le : 8/07/2022		N° PA 068166 22 D0002
Par : Terre & Développement SAS Déclarant à : Route de Thann Cité de l'habitat 68460 Latterbach	Représenté par : Monsieur Pierre Aubert Pour : aménagement du lotissement "Terre Ad Vitam" Sur un terrain sis à : rue de Guehwiller	Surface de plancher maximale envisagée : 18 500 m ² Nombre de lots : 60 Destination : Lotissement
Le Maire : Vu la demande de permis d'aménager susvisée, Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles A 424-2 à A 424-8, Vu l'article L 425-14 du Code de l'Urbanisme, Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/02/2016, modifié le 28/06/2017, 25/06/2018, 19/12/2019, 02/03/2020 et 28/03/2022, Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche et de l'Environnement en date du 05 mai 2000, Vu l'avis favorable des Services Techniques et Eau de la Ville en date du 26 juillet 2022, Vu l'avis du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de l'Agglomération Mulhousienne en date du 11 mai 2022, Vu l'avis de l'Institut en date du 11 avril 2022, Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 19 avril 2022, Vu l'avis favorable de Mulhouse Alsace Agglomération (MZA) - Service Gestion des Déchets - Direction Environnement et Services Urbains en date du 11 avril 2022, Vu l'avis du Syndicat Intercommunal du Dollerbachlohn en date du 29 mars 2022 Vu la décision du Préfet dispensant d'évaluation environnementale le lotissement « Terre Ad Vitam » en date du 21 juin 2022. Considérant qu'il ressort de l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme que lorsque le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau en application du II de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, le permis d'aménager ne peut pas être émis en œuvre avant la décision d'occupation de la déclaration. Considérant qu'il ressort de l'article L. 425-15 du code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement (espèces protégées), le permis ne peut être émis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation.		

ARRETE

- Article 1 -** Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.
- Article 2 -** L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'obligation de respecter, dans le cadre des travaux autorisés par le présent arrêté, l'arrêté municipal du 09/11/2018 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, tant à titre privé que professionnel.
- Article 3 -** L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nature du terrain et sur le niveau maximum de la nappe phréatique. Les études permettant l'identification du sous-sol sont à la charge du maître d'ouvrage ou de son mandataire.
- Article 4 -** L'attestation de non contestation de la conformité ne pourra être délivrée, le cas échéant, qu'après réalisation des aménagements extérieurs, tels que prévus au plan de composition.



3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 5 & 6 du SMO

PHASE 5

Mise en œuvre

5

Pour s'assurer de la mise en œuvre des objectifs d'aménagement durable, des règles peuvent être incluses dans le dossier de réalisation de ZAC ou dans le règlement du permis d'aménager (sous forme de cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales par exemple), qui sont des documents à portée réglementaire.

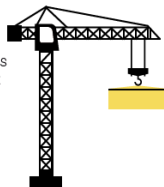
Déroutement

- Prescriptions et pièces contractuelles
- Cadre de référence du Bâtiment durable et certification
- Modalités de contrôle
- Plans de gestion des chantiers
- Limitation des impacts et nuisances de la phase travaux
- Consignes d'entretien
- Sensibilisation des futurs usagers

La transcription des objectifs en prescriptions doit être envisagée et déclinée à différents niveaux. Les spécifications des niveaux de performance attendus sont un enjeu fort en vue de leur concrétisation.

Pilotage

- Les ambitions peuvent être formulées et déclinées selon différents niveaux de prescriptions : obligations, incitations ou recommandations.



- La mise en place d'un plan de gestion de chantier induit une organisation efficace de la sensibilisation des entreprises, son suivi peut nécessiter une mission de surveillance.

Participation

La sensibilisation des futurs gestionnaires et des acquéreurs peut encourager les démarches individuelles et collectives en faveur du développement durable [contacts avec les associations, les organismes de subvention, ...].

Evaluation

Pour les travaux d'aménagement ou pour les bâtiments, il s'agit d'évaluer la cohérence des prescriptions avec les objectifs, et la conformité de leur mise en œuvre pendant les chantiers. Il est indispensable d'informer la collectivité des résultats de l'évaluation ou des réajustements opérés, tout au long du projet.

PHASE 6

Bilan et capitalisation

6

Dans une logique d'amélioration continue, l'Aménageur peut être amené à réfléchir à l'internalisation de compétences nouvelles en son sein, et la Collectivité à une restructuration de ses services ou à une application plus générale de certains aspects de sa méthodologie (CCCT, dialogue avec les aménageurs, ...)

Déroutement

- Rétrocession et à la fin du processus opérationnel
- Bilan partagé
- Modalités de suivi
- Capitalisation
- Essaimage des bonnes pratiques

La phase de bilan à la fin du processus opérationnel est une phase à part entière dans la méthodologie. Il s'agit de prendre le temps d'un bilan partagé, pour en tirer des enseignements et capitaliser les expériences à la fois sur la démarche et sur l'opération afin de s'inscrire dans une logique d'amélioration continue.

Pilotage

Tirer le bilan de l'opération au regard du Développement Durable, mesurer et faire le

bilan des performances atteintes au regard des actions et des objectifs préalablement arrêtés et réaliser un bilan financier et une évaluation en « coût global ».

Participation

Une enquête de satisfaction auprès des acquéreurs, nouveaux habitants et usagers permet de mesurer les degrés d'acceptation et d'appropriation des équipements et des aménagements.

Evaluation

Au moment de la rétrocession et à intervalles après x années de fonctionnement, réaliser des évaluations sur le cadre de vie, les usages, les performances techniques et les coûts d'exploitation de manière à prévoir des ajustements nécessaires aux modalités de gestion et d'entretien de l'opération.

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 5 & 6 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



Création d'un Lotissement

KINGERSHEIM

P.A.Q.



Charte de chantier à faibles nuisances pour des travaux de lotissement dans le cadre d'une démarche HQE Aménagement

Lotissement "Terre Ad Vitam" - KINGERSHEIM

Indice	Date	Observations	Établi par	Contrôlé par	Approuvé par
A	23/12/2022	Première Diffusion	GG	SH	FD
B					
C					
D					
E					

Maîtrise d'œuvre	Titulaire
 AMS Ingénierie Bureau Henri Klein 3 Boulevard de l'Europe 68000 Mülhouse	 EIFFAGE ROUTE NORD EST AGENCE DE REGUSHEIM Landt + Oberhardt + 68 090 REGUSHEIM



CLAUSES DE DYNAMIQUE SOCIALE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Lotissement "Terre Ad Vitam" - KINGERSHEIM

3. Les grandes étapes du SMO : mise en pratique sur trois retours d'expérience

Les phases 5 & 6 du SMO : Terre Ad Vitam – Kingersheim (68)



4

DISCUSSION



Merci de votre attention




Alliance HQE-GBC

4, avenue du Recteur Poincaré

75016 Paris

secrétariat@hqegbc.org / rchermain@hqegbc.org

 @Alliance HQE-GBC

 @hqegbc

Avec la participation de



Etienne Saint-Aubin
Etienne.saint-aubin@valoris.expert



Nicolas Moioli
n.moioli@terre-developpement.com