

Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire Valoriser la qualité architecturale du bâti existant et le réhabiliter dans une logique de gestion durable appliquée au territoire

Situé à l'Est de l'agglomération orléanaise, le Pays Val de Loire - Forêt d'Orléans regroupe 31 communes réparties entre la forêt d'Orléans et le Val de Loire.

La population de ce territoire, qui a augmenté de 10 % entre 1990 et 1999, est aujourd'hui de plus de 49 000 habitants.

Le marché du logement est caractérisé par une forte pression foncière et un marché locatif tendu qui ont poussé les élus à engager un certain nombre d'actions visant à apporter un service en matière d'habitat aux populations installées sur le territoire du pays et à mieux accueillir les populations attendues. Cet objectif, inscrit dans la Charte de développement du pays, répond à la volonté des élus de maintenir un équilibre entre le développement du territoire, favorisé par la proximité d'Orléans, et la qualité environnementale de son écrin naturel : le couloir ligérien et les clairières forestières.

Une démarche environnementale appliquée au territoire et à l'habitat

Les réflexions menées par le Syndicat Mixte et ses partenaires techniques (CAUE 45, SDAP, ANAH, ADEME...) dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat et d'un Programme d'actions de gestion et de mise en valeur des paysages ont donné lieu à la mise en place de deux actions conjointes : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et une charte patrimoniale, architecturale et urbaine HQE.

Ces deux opérations sont menées en étroite collaboration par deux groupements de bureaux d'études différents.

« L'étude pré-opérationnelle à haute qualité environnementale » permet de mesurer les enjeux sociaux, économiques et techniques de réalisation de l'OPAH en prenant en compte les attentes et les intérêts en terme de travaux de réhabilitation et de développement durable des populations et des élus du pays.

« La Charte patrimoniale, architecturale et urbaine à Haute Qualité Environnementale » s'intéresse, quant à elle, aux enjeux architecturaux, urbains et techniques de l'OPAH pour aboutir, notamment, à l'élaboration d'un ensemble de prescriptions concernant les travaux à subventionner dans le cadre de l'OPAH.

La synthèse des deux études donnant lieu à la mise au point de la convention entre les partenaires financiers de la phase opérationnelle de l'OPAH.



Intitulé de l'action :

Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
Charte patrimoniale, architecturale
et urbaine à Haute Qualité
Environnementale

Maître d'ouvrage :

Pays « Forêt d'Orléans - Val de
Loire » (S.M.D.P.)

Bureaux d'études :

- Étude pré-opérationnelle à haute qualité environnementale de l'OPAH « Forêt d'Orléans - Val de Loire » (43 290 euros HT / 2002) : URBANIS (Paris) avec F. Boutté Consultant.

Financements : ANAH, Région, PAYS, ADEME

- Volet Patrimonial, architectural et urbain à haute qualité environnementale de l'OPAH « Forêt d'Orléans - Val de Loire » (61 790 euros HT / 2002) : UNE FENÊTRE SUR LA VILLE (Ville d'Avray) associé à ARCHITECTEA (Paris)

Financements : Région, Pays, ADEME

Financements : Région, Pays, ADEME

Financements : Région, Pays, ADEME

Comité de pilotage :

ANAH Normandie - Centre
ADEME Centre
Agence de l'eau Loire - Bretagne
CAUE Loiret
Chambre de métiers Loiret
Communauté de communes des Loges
Communauté de communes de la Forêt
Conseil Général Loiret
Conseil Régional Centre
DRAC
DRE
EDF - GDF Loiret
SDAP Loiret



Une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat prenant en compte la Haute Qualité Environnementale

Au-delà d'objectifs classiques comme l'amélioration de la qualité des logements, cette étude a pour ambition de valoriser le bâti traditionnel et d'inscrire l'opération dans un processus de développement durable, en prenant notamment en compte des préoccupations environnementales dans les travaux d'amélioration de l'habitat.

Le diagnostic, fondé sur un travail statistique a été complété par une enquête à laquelle 658 ménages ont répondu.

Il fait apparaître un marché du logement particulièrement tendu, notamment à proximité d'Orléans, avec une vacance minimale (5 %), un nombre important de résidences principales (85 %) et une forte absence de terrains constructibles notamment dans les communes situées en zones inondables.

Le parc de logement est composé d'une grande majorité de maisons individuelles et de fermes (87 %) en raison de la dominante rurale du territoire. Il présente une forte majorité d'habitations construites après 1949 (70 %).

L'enquête réalisée auprès des propriétaires occupants et bailleurs montre que 58 % des foyers ayant répondu à l'enquête sont majoritairement composés de 2 à 3 personnes, 58 % sont actifs et 36 % retraités. En terme de mesure de la qualité environnementale, on comptabilise une insatisfaction sur les points suivants : 33 % sur les abords (portails, clôtures,...), 25 % sur les espaces extérieurs, 18 % sur les nuisances sonores, 16 % sur les infiltrations, 14 % sur les questions d'humidité et de condensation, 13 % sur l'aménagement de locaux pour le tri sélectif,...

Si les ménages peuvent agir sur certains éléments inhérents à leurs maisons (problèmes électriques, condensation, fuites de plomberie, infiltration, ...) ils paraissent impuissants à traiter la plupart des autres (odeurs intérieures et extérieures, bruits intérieurs et extérieurs, nuisances visuelles, humidité, amiante, récupération des eaux pluviales...)

Parallèlement, un questionnaire auprès des communes, basés sur les 14 cibles du référentiel HQE, fait apparaître leurs priorités qui concernent la question de l'eau (assainissement, qualité de l'eau, zones inondables,...), l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et l'énergie...

Une charte patrimoniale, architecturale et urbaine à Haute Qualité Environnementale

Complémentaire de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, une Charte architecturale et urbaine à HQE compose le volet patrimoine et HQE et alimente la rédaction de la convention d'OPAH.

Elle a pour objectifs :

- de répondre à la demande forte des élus de valorisation de leur cadre architectural ;



- d'inscrire les préoccupations de Haute Qualité Environnementale dans cette démarche en s'appuyant sur les 14 cibles définies par l'association HQE ;
- de définir des actions à entreprendre et à subventionner sur le bâti d'habitat privé mais aussi, au-delà de l'OPAH, de définir des actions à entreprendre sur le bâti d'habitat public et les espaces publics associés ;
- d'apporter un confort moderne sur l'habitat et les espaces qui y sont associés en respectant l'aspect architectural et environnemental sur tous les champs de la construction ;
- de pérenniser ces objectifs opérationnels au travers des documents et outils réglementaires.

Au niveau territorial, les grandes familles de paysages et de formes urbaines composant le pays ont été mises en évidence tandis que les zones sensibles et fragiles en termes d'assainissement, d'adduction d'eau, de zones inondables, et de nuisances sonores étaient repérées.

L'ensemble de ce travail a fait ressortir les architectures et les zones bâties les plus remarquables mais aussi les plus fragiles du secteur que se soit par leur style, leur histoire ou leur qualité environnementale, quelle que soit la période de construction.

Au niveau architectural, la définition de typologies (ferme, maison bourgeoise, maison de ville, maison ouvrière, pavillon à une pente et à deux pentes, immeuble collectif,...) a été confortée, pour certaines d'entre elles, par le développement d'un référentiel de qualité environnementale concernant les travaux de réhabilitation. Ce dernier permet de spécifier suivant les critères HQE, les systèmes équipements, matériaux et modes de mise en œuvre à éviter aujourd'hui et les solutions de remplacement à utiliser dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Cette analyse a mis en avant l'usage des espaces et leur dysfonctionnement par rapport à une utilisation contemporaine en prenant en compte les évolutions des modes de vie et pour certaines d'entre elles leur situation en zone inondable qui imposent, par exemple, des prescriptions techniques concernant l'inondabilité des constructions et leurs équipements électriques et énergie notamment.

Une traduction opérationnelle durable pour l'habitat

Ces réflexions se traduisent par une Charte de référence en terme de développement durable pour les documents d'urbanisme des collectivités, et par des soutiens financiers aux travaux de réhabilitation notamment dans le cadre :

- de secteurs et de formes à enjeux (périmètre d'OPAH, opérations façades, secteurs concernés par des mesures particulières au nom de l'intérêt environnemental,...) ;
- d'un programme prévisionnel des travaux éligibles dans le cadre des futures opérations ;
- des modes de sélection, des types et des prescriptions des travaux concernant l'intérêt architectural (T.I.A.), la Haute Qualité Environnementale (mesure de l'effort à effectuer en termes de travaux) et les espaces publics.

Un accompagnement et un suivi par des actions de formation auprès des professionnels et de communication auprès des habitants du pays contribuera à la réussite de l'opération.