

Annexe n° 1

Recommandations en matière de développement durable

PRÉAMBULE

Le cahier des charges de cession de l'ensemble immobilier situé Quartier Foch est conçu sur les principes de l'aménagement urbain durable.

Projet stratégique, il s'agit d'un ensemble parcellaire communal, rue Maréchal Foch, rue Ernest Renan, à 400 m de la plage de Cornouaille, à 500 m de l'école primaire du Centre-ville et à 700 mètres du Centre-ville.

L'objectif poursuivi au sein de cette opération d'aménagement est de retrouver le sens premier du **quartier urbain**, soit un lieu de vie intégré, dans un esprit de cohabitation pluri générationnelle et socialement équitable.

A ce titre, les opérations immobilières devront s'inscrire en cohérence avec la démarche de développement durable. La présente annexe au Cahier des Charges de Cession expose à titre d'exemples, des engagements pour guider les constructeurs et aménageurs, à travers plusieurs domaines d'action : la gouvernance, la cohésion sociale et territoriale et l'environnement.

I UNE GOUVERNANCE

La Ville de Concarneau initie les principes de la démocratie participative depuis plusieurs années (Comité d'experts, Conseil Municipal des enfants, Agenda 21...). La réalisation de l'opération sur ce quartier pourra s'appuyer et développer de nouvelles formes de gouvernance territoriale (concertation, actions de sensibilisation et d'information des citoyens...).

OBJECTIFS

- Construire une véritable vie de quartier, conviviale et sécurisante en impliquant l'ensemble des habitants dans sa gestion quotidienne et son animation
- Garantir la pérennité de la qualité du cadre de vie, notamment des espaces publics
- Veiller au maintien de la cohérence des aménagements
- Favoriser la diffusion des savoir-faire sur le territoire en matière de développement durable (opération exemplaire pour la Ville)

RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Intégrer et diffuser les pratiques de concertation avec les futurs usagers des opérations immobilières, habitants, entreprises, exploitants et gestionnaires
- Participer aux manifestations d'information et de communication sur le projet
- Anticiper, dans le cadre des programmes d'aménagement et de construction, les notions de gestion urbaine pour faciliter l'exploitation et la maintenance

II UN PROJET INCLUSIF

Les élus ont pour ambition de réaliser un quartier convivial, favorisant la mixité sociale, créant du lien entre les générations. La conception de l'opération, c'est aussi l'art de concevoir la ville, une fonction essentielle pour permettre de bâtir le cadre du mieux-être et du savoir-vivre ensemble.

OBJECTIFS

- Promouvoir la mixité sociale grâce à la diversité de l'offre de logements tant en termes de typologie et de taille que de statut d'occupation et de modalités d'accès
- Proposer à la population des lieux de vie accessibles à tous, conviviaux et facilement appropriables, notamment des espaces communs favorisant la rencontre
- Favoriser les initiatives citoyennes au sein du quartier

RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Réfléchir aux possibilités d'intégrer la mixité sociale au sein des opérations
- Concevoir des espaces libres conviviaux, propices à la sociabilisation, accessibles à tous
- Développer le volet insertion dans le cadre des chantiers de construction

RECOMMANDATIONS AUX ENTREPRISES

- Privilégier le recrutement au sein de la population locale en partenariat avec les structures d'accompagnement locales
- Favoriser les actions d'insertion au sein de l'entreprise (publics en difficulté, handicapés...)
- Privilégier les circuits d'approvisionnement locaux et les process de fabrication performants au plan environnemental

III UN PROJET COHÉRENT

La première cible de la conception urbaine est le bien-être et l'épanouissement des populations qui y vivent. Grâce à une meilleure prise en compte des risques et des sources de nuisances, par un travail d'anticipation sur l'intégration du végétal et des espaces de nature au sein des aires constructibles, par le souci de la qualité sanitaire des lieux publics et privés, le Quartier porte l'ambition de la préservation de la santé de l'ensemble de ses populations : humaines, faunistiques, floristiques

OBJECTIFS

- Préserver et enrichir la qualité du site et de l'environnement existants
- Prévenir les risques de pollutions et de nuisances pour la population, la faune et la flore

RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Concevoir des plans-masses des opérations préservant la structure paysagère et privilégiant une bonne articulation entre les espaces publics et le bâti
- Respecter les clauses environnementales réglementaires
- Mobiliser des matériaux sains dans les constructions et aménagements extérieurs

IV UN PROJET CONNECTE - LA MOBILITÉ

Le Quartier Foch s'inscrit dans le tissu urbain où l'usage de la voiture est aujourd'hui très important pour les déplacements quotidiens. Pour autant, les élus souhaitent développer la pratique du vélo et de la marche à pied par l'aménagement et la sécurisation de voies réservées, maillant l'ensemble de la commune.

OBJECTIFS

- Connecter l'îlot par le biais de liaisons douces
- Renforcer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Répondre aux besoins de stationnement de tous les occupants et visiteurs

RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Proposer des aménagements encadrant les conditions de circulation et de stationnement
- Innover dans le domaine de la mutualisation du stationnement lié à l'Habitat
- Assurer une continuité du traitement de l'accessibilité modes doux et PMR
- Proposer des équipements sécurisés pour le stationnement des cycles
- Développer les systèmes de rechargement des véhicules électriques

V UN PROJET QUALITATIF -OPTIMISATION ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Le Quartier Foch doit être un exemple dans le domaine de la performance architecturale, tant pour la préservation environnementale que pour la garantie du bien-être des occupants.

OBJECTIFS

- Minimiser l'empreinte écologique des constructions, notamment leur impact sur l'environnement immédiat, grâce à l'éco-conception et l'éco-construction
- Minimiser les charges d'entretien et de fonctionnement pour les usagers
- Assurer la durabilité des constructions et anticiper sur la fin de vie des bâtiments

RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Réfléchir en amont aux besoins et usages des occupants de manière à les intégrer dans la conception
- Privilégier l'approche du « coût global » des bâtiments
- Veiller aux performances des constructions en matière :
 - énergétique et thermique
 - de confort pour les occupants
 - de sécurité pour la santé des occupants et de leur environnement (anticiper sur la réduction en amont des sources de nuisances de tous types)
 - de réduction de l'impact environnemental, notamment des matériaux utilisés
 - de consommation des ressources, en particulier des ressources en eau
- Anticiper sur la durabilité des constructions et leur fin de vie (capacité de recyclage des matériaux utilisés)
- Privilégier les filières du bâtiment engagées dans des démarches qualité environnementales
- Effectuer un suivi strict des conditions de chantier
- Mettre en place les contrôles et évaluations nécessaires après livraison

VI UN PROJET DURABLE - DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

La croissance extensive des villes exerce une pression importante sur les ressources naturelles : épuisement, pollutions, détérioration des paysages, réduction de la disponibilité d'espace, ... L'urbanisation est au cœur de la problématique climatique car il existe un rapport direct entre la ville et le réchauffement planétaire. Concevoir la ville aujourd'hui nous impose d'être vigilants et novateurs dans le domaine des énergies : l'eau et la biodiversité, les ressources non renouvelables et la gestion des déchets

OBJECTIFS

- Limiter les rejets de Gaz à Effet de Serre par tous les moyens et techniques liés aux aménagements, installations et constructions
- Réduire la consommation des énergies fossiles grâce à la mobilisation rationnelle des énergies renouvelables locales et l'augmentation de la performance énergétique des constructions
- Préserver la quantité et la qualité de la ressource existante sous toutes ses formes grâce à une gestion rationnelle et une préservation des milieux
- Améliorer la qualité des eaux dégradées grâce à une meilleure maîtrise des problématiques d'assainissement
- Réduire la consommation d'eau, en particulier d'eau potable, par tous les moyens d'économie et d'utilisation raisonnée
- Assurer la préservation de la biodiversité du site et de son environnement en mettant l'accent sur les espèces fragilisées
- Promouvoir les pratiques raisonnées d'entretien des espaces libres, en particulier les aires végétalisées
- Limiter la production de déchets à la source
- Organiser la collecte, le tri et le traitement et optimiser les filières de recyclage

RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Mettre en œuvre des programmes immobiliers compatibles avec le volet de sobriété énergétique
- Valoriser les sources d'énergie propres et renouvelables locales
- Privilégier le volet bioclimatique des constructions (apport solaire direct, ventilation naturelle, protection aux vents dominants, ...)
- A limiter l'imperméabilisation des sols au sein de leurs opérations immobilières par la mise en œuvre de systèmes de rétention complémentaires tels que les toitures végétalisées, les stockages d'eaux pluviales...
- A multiplier dans les constructions les systèmes favorisant les économies d'eau : recyclage des eaux grises et des eaux pluviales, limiteurs de débit, systèmes de détection des fuites au compteur...
- A concevoir des projets urbains et des opérations immobilières respectueux des principes de préservation de la biodiversité locale, notamment la trame
- A créer des espaces extérieurs en cohérence avec la faune et la flore locales, grâce à l'utilisation de techniques de mise en œuvre, d'essences, de modes d'entretien compatibles avec les biotopes existants
- Prendre en compte dans la conception des opérations, toutes les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols sans porter atteinte à la qualité des nappes phréatiques
- Concevoir au sein des opérations et dans les constructions elles-mêmes des espaces et des systèmes permettant d'optimiser le tri des déchets