



« Faire » avec son territoire

Comment concilier la tendance à la périurbanisation au sein des territoires ruraux de l'Eure avec l'identité et les atouts de ces territoires ? Cette problématique passe par la recherche d'un équilibre en terme d'aménagement du territoire suivant plusieurs niveaux. Déjà, un nécessaire équilibre doit s'instaurer entre les communes les plus importantes du département et les communes rurales. Les communes les plus importantes doivent jouer leur rôle de pôle pour capter les flux des périurbains car elles possèdent les services publics suffisants, avec des densités qui permettent de les rentabiliser et des formes urbaines adaptées à la construction de logements collectifs. Puis, il y a l'*hinterland*, constitué des communes rurales, dans lequel il faut veiller à assurer un équilibre entre espaces naturels, espaces à urbaniser et espaces agricoles. Pour ce faire, ces communes doivent bien connaître non seulement les besoins en logements nécessaires à leur développement, mais aussi l'environnement dans lequel ce développement doit ou peut se faire. Ici est développée l'idée d'une approche de la planification qui privilégie le traitement des espaces naturels ou agricoles plutôt que l'extension des zones déjà urbanisées. Ce n'est qu'une fois le diagnostic et le projet sur les espaces non urbanisés réalisés, que les constructions futures pourront trouver leur place. Cette nouvelle approche de l'urbanisme, par les « vides » plutôt que par les « pleins », fait l'objet d'expériences en cours et devrait s'affirmer dans les années à venir avec les lois Grenelle.

1 Pour des démarches territoriales globales et durables

Ces démarches territoriales ont pour objectif d'évaluer l'environnement ou le cadre de vie préalablement à toute urbanisation afin d'en tenir compte par des actions ou mesures de préservation ou d'évaluation. Elles sont particulièrement appropriées face à une tendance au mitage des espaces naturels et agrico-

les telle qu'en connaissent les communes de l'Eure.

La mise en place d'un Plan de Gestion de l'Espace Rural et Périurbain (GERPLAN) pourrait ainsi s'intégrer dans cette nouvelle approche urbanistique. Il est actuellement en phase d'expérimentation dans la région du Haut-Rhin. Le GERPLAN permet d'identifier les espaces vulnérables et indispensables à préserver. À partir d'un tel recensement, on définit alors les possibilités d'urbanisation sur le territoire. En tant qu'outil et document de référence recensant les espaces d'intérêt collectif sur un territoire intercommunal, il fixe les priorités et les préconisations de gestion adaptées à ces espaces.

Le GERPLAN se compose de deux parties : la première présente un diagnostic agricole et territorial complet, ainsi qu'une étude hydraulique de l'espace concerné. La seconde partie est un document-cadre conventionnel servant d'aide à la décision des élus dans les opérations d'aménagement. Non opposable à un tiers, il recense des actions en faveur de l'urbanisation résidentielle, du paysage et du patrimoine, de la régulation et de la protection des eaux.

En particulier, en matière d'urbanisme, il peut prévoir la mise en place de coupures vertes entre les villages afin de maîtriser l'étalement urbain. Il peut promouvoir également la qualité des constructions en délivrant aux professionnels et particuliers des conseils de préservation de l'identité architecturale du territoire. Dans le cadre d'une réduction du trafic routier, il peut encourager également l'instauration de modes de transports doux (le vélo, la marche à pied).

Il existe d'autres types de démarches territoriales, comme les sites Natura 2000, qui ciblent des actions en faveur de la protection de la biodiversité. Ces démarches suivent en droite ligne l'esprit du Grenelle de l'Environnement. Elles sont fondées sur la recherche d'un diagnostic consensuel entre élus, propriétaires, associations, pouvoirs publics, professionnels, sur lequel peuvent se construire des objectifs convergents sur le long terme. Elles permettent de dépasser les contradictions et les divergences de point de vue puisqu'elles s'inscrivent sur le long terme et le dialogue constructif.

2 Illustrations sur la commune de Neaufles-Saint-Martin

Quelle pourrait être, par exemple, une démarche de type GERPLAN pour la commune de Neaufles-Saint-Martin ? À partir de l'identification des zones présentant un enjeu environnemental, on pourra établir un périmètre d'urbanisation possible autour de la commune. L'étalement urbain pourrait être maîtrisé en densifiant davantage le centre-bourg et en modifiant la forme urbaine des logements. Les espaces de culture seront davantage valorisés et préservés.

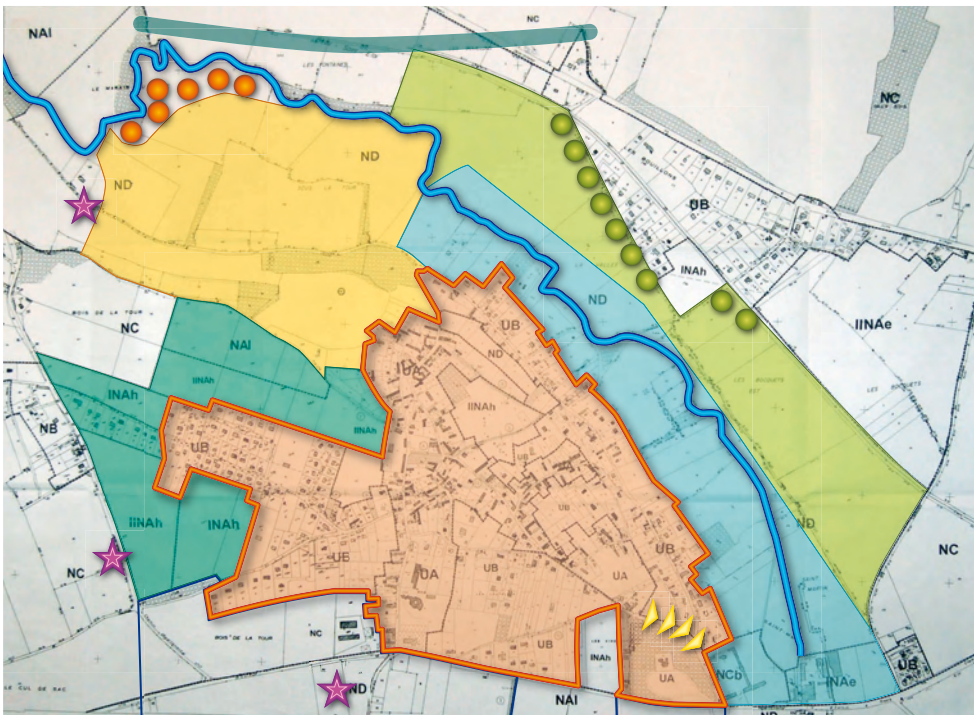
Il serait également souhaitable de prévoir une intégration paysagère des routes et une amélioration de l'entrée de village.

Dans le cadre des actions basées sur un GERPLAN pour cette commune, il peut être prévu la mise en place d'une coupure verte entre les communes susceptibles de s'accoler. Cette coupure vise à maintenir une certaine distance entre les fronts bâtis de

plusieurs communes en préservant et valorisant davantage les espaces naturels.

Il existe en effet entre les communes de Bézou-Saint-Éloi et Neaufles-Saint-Martin un potentiel de valorisation des espaces verts. En effet, ces communes sont séparées par des zones naturelles : du côté de Bézou-Saint-Éloi une zone de protection agricole (NC) et du côté de Neaufles-Saint-Martin une zone de protection des sites et paysages (ND). La classification d'une zone NC laisse à supposer qu'elle puisse être potentiellement ouverte à l'urbanisation dans les prochaines années. Il devient alors nécessaire d'instaurer des dispositifs forts en matière de protection des espaces verts.

Sur un territoire intercommunal comme celui-ci, on peut envisager des mesures de sauvegarde et création des espaces boisés, haies et bosquets, maintien et développement des prairies, protection des berges du cours d'eau, maintien de la diversité paysagère avec la polyculture.



Exemple de représentation du GERPLAN à partir du zonage du POS communal

Étudiantes

- Préservation des zones herbagères humides
- Protection et entretien des bords de rivière
- Réseau de haies à maintenir/renforcer
- Réseau de haies à créer
- ★ Aménagements routiers à adapter au site
- Couvert végétal permanent type prairie à maintenir hors zone humide
- ▶▶▶ Principale entrée d'agglomération à traiter paysagèrement
- Coupure verte à renforcer
- Préconisations culturelles
- Périmètre urbanisé souhaité
- Aménagement paysager des zones périurbaines en vue de préserver la biodiversité



— Limites communales

→ Exemple de coulée verte naturelle à préserver entre Neaufles-Saint-Martin et Bézu-Saint-Éloi

BD carto/étudiantes

3 Construire avec la nature et ses atouts

La diversité biologique est importante et doit être préservée. Elle assure la diversité alimentaire, offre de multiples ressources (vêtements, médicaments, énergies...) et participe au bien-être de l'Homme.

Suite au Grenelle de l'Environnement, un projet de loi portant sur l'engagement national pour l'environnement propose de modifier le Code de l'urbanisme, de manière à ce que les PLU, ScoT (Schémas de Cohérence Territoriale), carte communale tiennent mieux compte de la biodiversité. Cette mesure connue sous le nom de « trame verte et bleue » est la traduction d'une meilleure prise en compte de la biodiversité dans l'urbanisation.

La trame verte et bleue est un maillage de continuités écologiques qui prend en compte la variété

des milieux, la capacité de dispersion des espèces, sur des territoires variés. La bonne articulation des échelles d'interventions nationale, régionales et locales est ainsi fondamentale pour garantir la pertinence de la démarche de la trame verte et bleue.

L'étalement urbain, induit par les extensions des villes, perturbe les échanges entre les milieux naturels. La maîtrise de l'étalement urbain passe aussi par la préservation des espaces naturels. En ce sens, l'engagement n° 73 pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement recommande la mise en place d'une trame verte et bleue. L'enjeu de cette mise en place s'inscrit bien au-delà de la simple préservation d'espaces naturels et de la protection d'espèces en danger. Il consiste à reconstituer un réseau écologique cohérent permettant les interactions entre les systèmes, et de construire un projet de territoire en intégrant les problématiques écologiques. Il s'agit désormais de raisonner en terme de maillage et de fonctionnalités des écosystèmes, en terme de

continuités écologiques, et ce, à une échelle spatiale très large. Ce nouveau maillage d'une trame verte et bleue aura, par exemple, pour objectifs de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et d'espèces, d'identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité, d'atteindre ou conserver le bon état écologique des masses d'eau, de prendre en compte la biologie des espèces migratrices, de faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces, d'améliorer la qualité et la diversité des paysages, de permettre le déplacement des aires de répartition des espèces et des habitats dans le contexte du changement climatique.

Un tel maillage apportera des réponses aux enjeux écologiques mais aussi économiques. Le cadre de vie sera amélioré, les paysages structurés, le processus d'auto-épuration de l'eau et de ralentissement des eaux de crues renforcé. Outre ces perspectives d'amélioration, la gestion des espaces naturels de la trame verte et bleue pourra permettre le maintien de l'emploi rural, tout en diversifiant les activités des ménages agricoles hors de la production animale et végétale.

Natura 2000 : réseau européen d'aires protégées de la biodiversité en application des directives européennes dites « oiseaux » de 1979 et dites « habitats » de 1992. Ces aires ont pour objectifs de maintenir le bon état des habitats et des espèces, d'initier un nouveau mode de gouvernance des territoires et de favoriser une prise de conscience collective sur les enjeux écologiques. Il existe 18 sites Natura 2000 dans l'Eure, le saviez-vous ?

4 Illustrations sur les territoires de l'Eure

À titre d'exemple, la trame verte et bleue pourrait s'articuler autour du renforcement des continuités écologiques, de la mise en place de zones tampons rivulaires et de la protection des lisières de forêts.

Renforcer les continuités écologiques

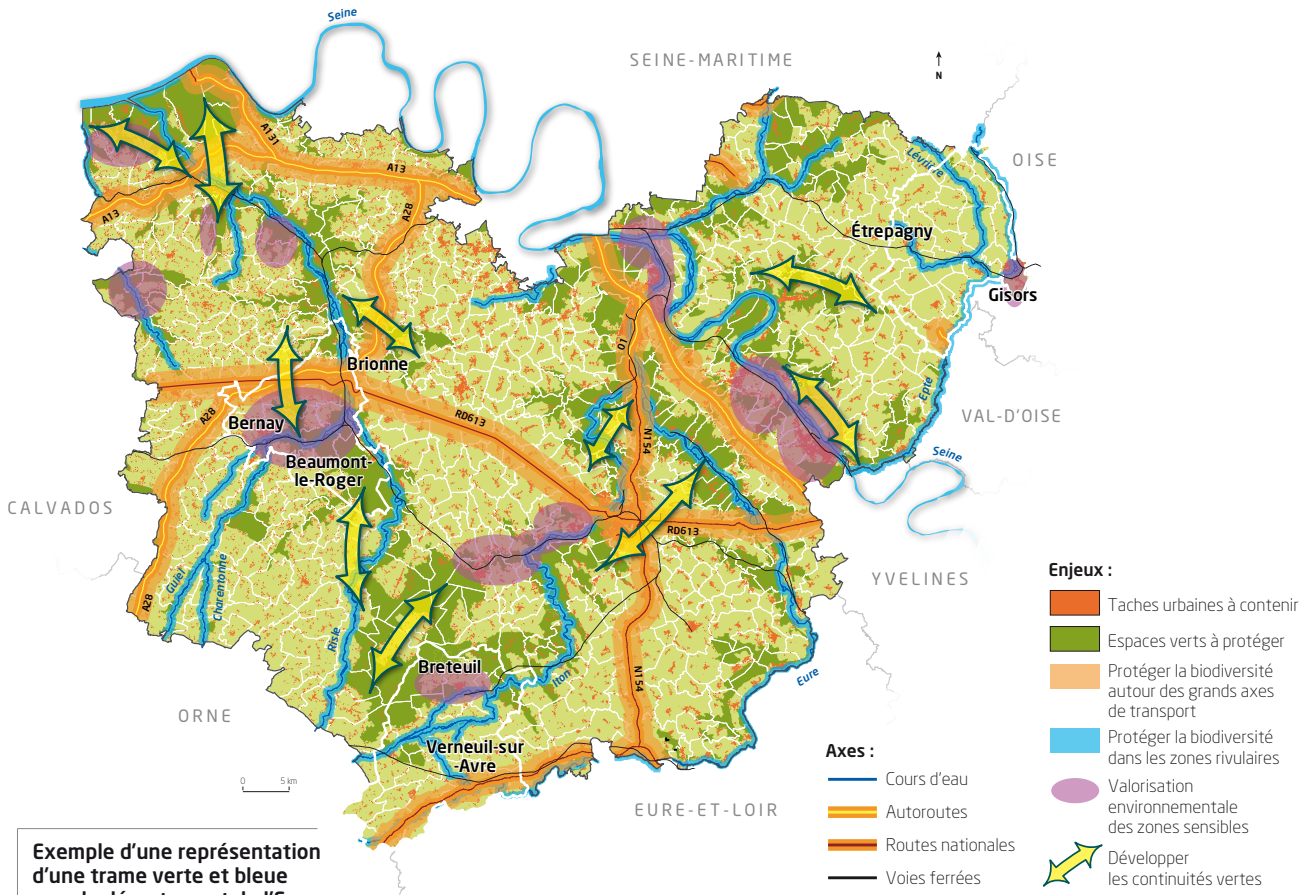
Les aménagements routiers peuvent provoquer une perturbation de l'hydrologie (modification des écoulements de surface, pollutions accidentelles, etc), des écosystèmes (faune, flore) et des paysages. L'entretien des espaces routiers, ou plus généralement la gestion des abords de la route, contribue fortement à la qualité de l'environnement. Il comprend aussi bien l'entretien de la végétation, des dispositifs d'assainissement et l'élimination des déchets.

La mise en place d'une continuité verte pourrait être envisagée autour des axes de transport structurant le territoire. La construction nouvelle des routes entraînant une rupture du réseau écologique, on cherche non seulement à favoriser l'intégration paysagère et environnementale de ces axes, mais aussi à préserver la biodiversité alentour.

Mettre en place des zones tampons rivulaires

Une méconnaissance des ressources environnementales d'un territoire peut provoquer sa destruction par une urbanisation non maîtrisée. Les zones rivulaires devront être également mises en valeur. Les cours d'eau sont des axes de liaison écologique devant être protégés. La mise en place d'une trame verte et bleue passe aussi par la mise en place de corridors rivulaires. Ceux-ci remplissent de nombreuses fonctions : couloir de circulation, habitat ou refuge pour de nombreuses espèces ou encore zones tampons. Ils apportent également leur contribution à l'amélioration du cadre de vie de la société en améliorant la qualité de l'eau, la limitation des impacts du réchauffement climatique et constituent des lieux de vie très prisés. De manière plus précise,

Les continuités écologiques : notion introduite par le Grenelle de l'Environnement pour caractériser les espaces permettant la circulation des espèces animales et végétales sur le territoire. On parle aussi de trame verte ou bleue.



Exemple d'une représentation d'une trame verte et bleue pour le département de l'Eure

BD Carto /étudiants

la mise en place d'une zone tampon rivulaire fait écran entre les parcelles traitées et les cours d'eau et diminue ainsi les pollutions. Le renforcement de la végétation rivulaire améliore les conditions de vie du cours d'eau, notamment sur les ombrages, les rétentions de débris, la diversification des habitats...

Ces zones tampons sont en fait des espaces interstitiels capables d'intercepter les flux d'eau et de substances pour protéger les milieux aquatiques. Ils peuvent être herbacés et/ou boisés. Ce sont des bordures de champs étroites, des bandes enherbées, des chenaux de talwegs, des prairies permanentes, des friches, des chemins enherbés, des talus, des haies, des bois et bosquets ainsi que des ripisylves. Un diagnostic préliminaire des espaces rivulaires sera nécessaire pour identifier les zones où il faudra créer ou améliorer leur fonctionnement.

Stopper l'urbanisation en lisière de forêt

Les trois plus grands massifs domaniaux de l'Eure sont situés à Lyons-la-Forêt dans la vallée de l'Andelle à l'est, Bord-Louviers au nord et Montfort-sur-Risle à l'ouest. Les inconvénients liés à l'urbanisation en lisière de forêt sont de plusieurs ressorts. La brusque discontinuité entre la forêt et la zone urbanisée provoque une rupture dans le paysage et menace la biodiversité. Cette proximité immédiate entre les deux milieux désoriente les animaux sauvages qui sont alors plus vulnérables en milieu urbanisé. L'humidité de la forêt et la perte des feuilles dégradent les habitations et bouchent les gouttières. L'utilisation de la forêt comme une décharge sauvage pour les détritux de jardin, herbes coupées... lui fait perdre de sa valeur.

Le Code forestier prévoit une bande non constructible de 30 mètres en lisière des forêts domaniales. Cette préconisation annexée dans les documents d'urbanisme n'est pas toujours systématique. Dans la bande des 30 mètres, on ne peut placer que des aménagements correspondant à la mise en valeur de la forêt. Bien qu'elles ne le soient pas encore toutes, ces bandes devraient être placées dans les zones ND des POS ou N des PLU. Cette instauration permettrait de limiter les effets néfastes de l'étalement urbain dans ces zones. Les mesures de restriction de l'urbanisation en lisière de forêts ne sont pas récentes. La première date de l'ordonnance d'août 1669 de Colbert.

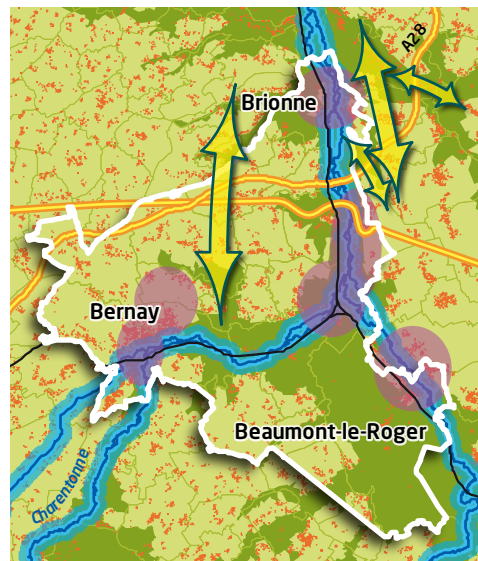
Les lisières des forêts privées ne sont soumises à aucune servitude particulière. De ce fait, de nombreux lotissements sont construits en lisière de forêt. Pour ces riverains, la construction de logements à cet endroit présente le double avantage de bénéficier du bois comme protection et de n'avoir que peu ou pas de voisins immédiatement proches. Les avantages sont sans commune mesure avec ceux visant à préserver ces lisières.

D'autre part, les cours d'eau du département sont également des zones à protéger et valoriser. L'urbanisation dans les vallées, dont celle de la Seine à l'est, doit être maîtrisée compte tenu de tous ces paramètres environnementaux et des fortes pressions qui continuent à s'y exercer.

Zoom autour de Brionne, Bernay et Beaumont-le-Roger

La zone autour de Brionne est identifiée comme un territoire sensible à préserver. En effet, l'ouverture récente de l'autoroute A 28 perturbera les échanges entre les milieux naturels. La commune est traversée par un cours d'eau : la Risle. Elle est également située à proximité de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique pour la Faune et la Flore (ZNIEFF) qu'il faudrait renforcer et protéger. L'urbanisation







des communes de Brionne et Beaumont-le-Roger s'est effectuée autour de ces cours d'eau et de ces ZNIEFF. Il conviendrait d'identifier ces zones comme étant sensibles et de surveiller l'extension de l'urbanisation, afin d'éviter un grignotage supplémentaire des espaces naturels. De plus, il conviendrait de renforcer les continuités vertes dans le secteur et ce, d'autant plus que le réseau écologique risque d'être perturbé dans les prochaines années, avec la traversée de l'autoroute A28.



Talweg : ligne de fond d'une vallée.

Ripisylve : bois qui vit sur les rives d'un cours d'eau.

Enjeux :

-  Taches urbaines à contenir
-  Espaces verts à protéger
-  Protéger la biodiversité autour des grands axes de transport
-  Protéger la biodiversité dans les zones rivulaires
-  Valorisation environnementale des zones sensibles
-  Développer les continuités vertes

Axes :

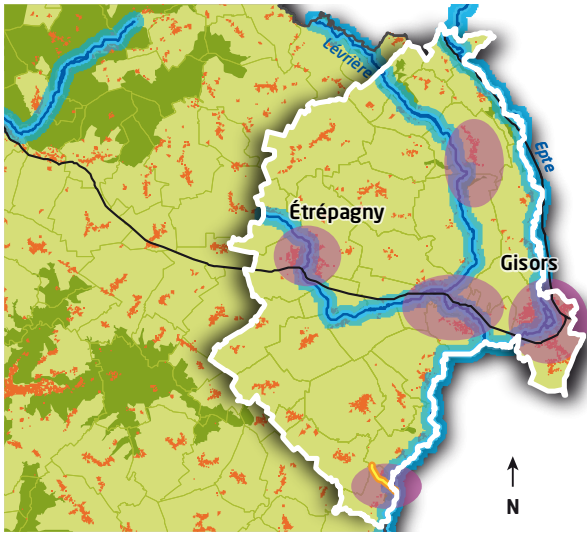
-  Cours d'eau
-  Autoroutes
-  Routes nationales
-  Voies ferrées

Zoom autour de Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger

BD Carto /étudiantes

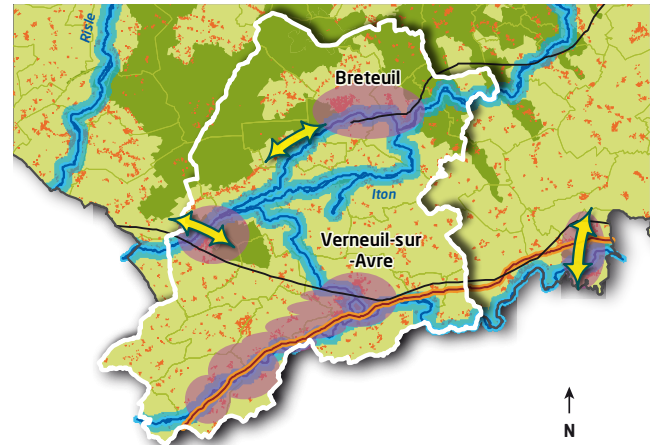
Zoom autour de Gisors, d'Étrépnay

Concernant le secteur de Gisors, peu de zones boisées sont recensées. En revanche, l'urbanisation à proximité des cours d'eau serait davantage à surveiller. On peut envisager de valoriser davantage les berges et de préserver les « zones herbagères humides ». L'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) aux communes de la vallée de l'Épte (Giverny, Sainte-Geneviève-lès-Gasny, Fourges, Bus-Saint-Rémy, Dampsmesnil, Berthenonville, Château-sur-Epte, Guerny, Neaufles-Saint-Martin, Gisors, Bazincourt-sur-Epte) permet déjà de limiter



Zooms autour d'Étrepagny/Gisors et de Breteuil/Verneuil-sur-Avre

BD Carto /étudiantes



Enjeux :

Taches urbaines à contenir

Espaces verts à protéger

Protéger la biodiversité autour des grands axes de transport

Protéger les zones rivulaires

Valoriser environnementale des zones sensibles

Développer les continuités vertes

Axes :

Cours d'eau

Routes nationales

Voies ferrées

l'urbanisation autour du cours d'eau pour des raisons de sécurité publique.

Les aménagements et constructions réalisés à proximité des zones humides doivent tenir compte des enjeux de préservation de ces zones. Le tableau suivant présente les principales fonctions des zones humides et l'importance d'une valorisation des espaces humides.

Compte tenu des espaces boisés protégés de ce secteur, on pourrait envisager de mettre en place un observatoire chargé de surveiller l'urbanisation en lisière de forêt. Celui-ci sera chargé de veiller à limiter le grignotage de l'urbanisation dans les espaces naturels.

Principales fonctions des zones humides et importance de leur valorisation	
Fonctions et valeurs	Effets des destructions et dégradations
Stockage d'eau et limitation de l'impact des crues (rôle d'éponge et de réservoir d'eau)	Inondations plus fréquentes et plus importantes Diminution de l'accès aux ressources en eau
Stockage, élimination, transformation des nutriments (azote et phosphore), épuration des eaux polluées	Dégradation de la qualité de l'eau, augmentation des taux de pollution
Zones d'habitat diversifié, d'alimentation et de reproduction de nombreuses espèces ; présence d'une faune et d'une flore spécifiques	Perte de biodiversité Disparition d'écosystèmes de grande valeur patrimoniale
Zones d'activités humaines	Perte de zones de détente, d'activités ludiques et pédagogiques
Valeur paysagère, patrimoniale, esthétique	Banalisation de l'environnement et des paysages

Source : CORPEN, étudiantes

Dépasser le paradigme du pavillon à la campagne

1 De l'aspiration des ménages

Le pavillon à la campagne, si caractéristique de l'habitat eurois, est la traduction la plus aboutie de l'aspiration des ménages français, puisqu'elle tient compte de leur préférence pour l'habitat individuel et intègre leur désir de nature et de quiétude face aux tracas des villes. En effet, depuis l'après-guerre, 75 % des Français indiquent leur préférence pour la maison individuelle et ce taux semble ne pas baisser depuis. Pour autant, s'il s'agit d'un souhait qu'il est tout à fait légitime de favoriser, tout le monde ne peut se permettre d'habiter une maison. Par ailleurs, le pavillon à la campagne est une réponse à cette demande des ménages. Il y en a d'autres. Des études récentes ont permis de mieux cerner cette demande en matière d'habitat. Elle s'articulerait autour de quatre principes ou tendances : l'organisation du logement et sa capacité à répondre à l'autonomisation

au sein des familles (chambre des enfants, bureaux, salle de jeux...); l'appropriation et le contrôle de l'espace privatif (« être chez soi »); la mobilité résidentielle organisée par un parcours en étapes suivant les individus et les âges; enfin, l'offre des services à proximité du logement. Dès lors, on peut imaginer de nouvelles formes urbaines alternatives à celle du pavillon, à coût équivalent mais moins consommatrices de foncier, à condition de respecter les critères qui fondent l'aspiration des ménages. Ces critères sont intéressants car ils ouvrent ainsi de nouvelles perspectives en dépassant le paradigme du pavillon. La forme urbaine du logement et sa localisation dans son environnement peuvent ainsi s'écarter de celui du modèle du tout pavillonnaire ou du lotissement qu'on connaît dans l'Eure.

2 Un pavillon avec un grand jardin : pourquoi pas ?

Au-delà de l'aspiration des ménages pour la maison individuelle, qui trouve une réponse dans le pavillon, il existe des critères de différenciation qui font que ces ménages vont se tourner vers ce type d'habitat par rapport à d'autres. Ces critères de différenciation ont été mis en évidence par une enquête sociologique sur les nouveaux arrivants dans les franges franciliennes. L'intérêt de cette étude est qu'elle repose sur des entretiens auprès de ménages qui se sont installés sur les franges franciliennes, y compris en dehors du département. Les témoignages ainsi recueillis donnent des enseignements intéressants qui s'écartent des discours convenus. Ces témoignages révèlent ainsi que l'achat d'un pavillon à la campagne procède d'une double opportunité.

→ Constructions en lotissement à Sancourt



→ Maison individuelle en marge du bourg de Sancourt



« Jardins » et « grands jardins »

Sur le site internet d'un promoteur, une maison individuelle de 136 m² est vendue 258 000 € sur un terrain de 1510 m² à La Heunière, commune proche de Vernon. Le même promoteur propose le même type de maison à un coût de 370 000 € mais sur

un terrain de 380 m² à Conflans-Sainte-Honorine dans les Yvelines. Alors que le prix de la maison est multiplié par 1,4 entre l'Eure et les Yvelines, celui de la surface du jardin est multiplié par 4. Cet exemple issu d'une annonce sur internet montre qu'un des critères de différenciation des prix est la surface du jardin. L'Eure offre donc l'opportunité à un ménage, moyennant un surcoût à l'achat, d'avoir une maison avec un grand jardin.

A *contrario*, l'enquête révèle que seulement 40 % des ménages interrogés avaient comme motivation l'achat d'une maison avec jardin et que 43 % avouent qu'ils auraient pu se contenter d'une maison avec un jardin plus petit. Les « déçus » du grand jardin expliquent l'inconvénient de son entretien, mais aussi déplorent l'absence d'offres de maisons avec petit jardin au moment de leur acquisition.

Dans l'Eure, la promotion de l'espace peut être particulièrement exacerbée. Il n'est pas rare de voir des pavillons avec un grand jardin, au surplus au milieu d'un vaste espace agricole ou naturel. Mais, on peut s'interroger de l'intérêt à moyen terme pour un ménage d'avoir un grand jardin au milieu de terres agricoles ou naturelles ! Le décalage entre l'enquête d'opinion et l'argument de vente montre qu'il existe une réelle demande en un habitat alternatif moins consommateur de terrain. D'ailleurs, certains aménagements soucieux de l'économie ou de la préservation de l'espace visent à proposer un habitat sur des parcelles privées beaucoup plus petites et, en contrepartie, prévoient un espace vert collectif.

« Pavillons en lotissements » et « maisons de bourg »

Parmi les 135 ménages interrogés dans l'enquête et qui habitent dans un pavillon non mitoyen, 43 % n'auraient pas été défavorables à une maison mitoyenne ou en ville. Dans certains cas, ils l'auraient préférée en lien avec la recherche d'une maison ancienne et d'une localisation plus en centre-bourg. La seule condition à cette préférence est la présence de services de proximité (commerces...) et du charme



← « Être propriétaire entre ciel et terre » : le mythe exacerbé

Source : Paruvenu du 8 juin 2009

du bourg. Toujours selon les enquêtés, ce type d'habitat était à l'époque moins bon marché que l'acquisition de leur pavillon neuf et n'était pas encouragé par les promoteurs de l'époque.

Là encore, il semblerait que l'habitat accolé ou jumelé ne soit pas « un repoussoir », contrairement à l'idée reçue.

3 Vieillir ensemble et vivre ensemble

Pour adapter le territoire au vieillissement de la population et aux parcours résidentiels différenciés des individus, il convient de privilégier des opérations d'urbanisation mettant en avant la mixité intergénérationnelle. Les couples avec jeunes enfants et les personnes âgées doivent cohabiter dans cet espace avec une qualité d'espaces publics qui favorise les rencontres. Les couples avec enfants, lorsque ceux-ci auront grandi, pourront partir et laisser place à d'autres ménages avec des enfants en bas âge. Ainsi, la vie de l'école du village sera assurée.

On ne tombera pas dans le schéma habituel des lotissements où les couples avec jeunes enfants s'installent. Puis, les enfants grandissent, partent du foyer familial, tandis que les parents restent et occupent une maison avec un nombre de chambres bien souvent supérieur au besoin. Le renouvellement « jeunesse » n'est plus effectué et ces quartiers deviennent des lotissements pour personnes âgées.

Éco-quartiers et éco-villages : des alternatives possibles ?

1 Les éco-quartiers

La nature	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les espaces naturels et le patrimoine végétal. - Préserver la biodiversité. - Se réapproprier son environnement. - Améliorer la vie sociale (cadre agréable, interaction inter-voisins).
L'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Retarder l'écoulement des eaux de pluie (toitures vertes). - Gérer les eaux pluviales sur les parcelles (infiltration dans le sol, combattre l'imperméabilisation...). - Récupérer les eaux pluviales (arrosage...). - Mettre en valeur des éléments aquatiques. - Assainir les eaux usées (micro-station d'épuration, lagunage...) et recourir aux produits d'entretien écologiques. - Utiliser les systèmes qui limitent la consommation d'eau potable et surveiller les réseaux pour diminuer les fuites.
L'énergie	<ul style="list-style-type: none"> - Produire de l'énergétique locale à base d'énergie renouvelable (chauffage par cogénération à base d'huile végétale, chauffe-eau solaire...) et recourir à une énergie 100 % verte. - Renforcer l'efficacité des équipements consommant de l'énergie. - Promouvoir la performance énergétique du bâtiment (isolation, construction basse énergie, imperméabilisation à l'air, double vitrage...).
La mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la mobilité douce pour les courtes distances (vélo, marche à pied...). Les éco-quartiers favorisent l'usage du vélo grâce à des pistes cyclables, la présence de parking à vélos sécurisé. Des voies piétonnes permettent de circuler en toute sécurité. - Utiliser les transports en commun pour les plus longues distances (des arrêts de bus peuvent parcourir le quartier). - Éviter le recours à la voiture individuelle. Favoriser plutôt le covoiturage ou l'autopartage, si la voiture reste nécessaire. L'autopartage est un service de location de voitures de courte durée, permettant de bénéficier d'une voiture, disponible 24h/24h et 7j/7 à proximité de son domicile sans avoir les contraintes inhérentes à la possession d'une voiture.
Les espaces de vie intérieurs et extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité de son environnement interne (qualité de l'air, climat intérieur, recours à des matériaux écologiques...) - Se réapproprier l'espace urbain. - Améliorer son cadre de vie (qualité de l'air, amélioration de l'environnement sonore et visuel...). - Intégrer une mixité des activités du quartier (habitat, commerces de proximité, équipements collectifs et culturels). Dans l'optique de réduction des distances, le quartier durable tente d'établir un zonage multifonctionnel, réunissant évidemment du logement, mais aussi des entreprises, des services, des commerces (souvent au rez-de-chaussée des immeubles), des salles de spectacle...
Les déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la propreté dans les quartiers de façon permanente. - Réduire les quantités de déchets par le tri sélectif, le réemploi, le recyclage et la valorisation (ex : compostage).

L'éco-quartier est une notion portée par le Grenelle de l'Environnement. Un des principes est de promouvoir l'éco-civisme au sein du quartier en introduisant graduellement de nouveaux comportements. Différents thèmes sont pris en compte dans les éco-quartiers et sont illustrés dans le tableau ci-contre.

Dans un éco-quartier, les habitants sont généralement très impliqués dès la conception du quartier ou au démarrage du projet de réhabilitation. Fidèle aux principes de développement durable qui placent la concertation au cœur du processus, la conception de tels quartiers attache une importance particulière aux principes de bonne gouvernance, à la mixité socio-économique, culturelle et générationnelle. Le quartier durable promeut un accès plus facile à des activités sportives et culturelles. En outre, un accompagnement est souvent mis en place tout au long de la vie de l'éco-quartier pour éduquer les nouveaux arrivants et leur permettre une intégration en adéquation avec les objectifs de développement durable.

La notion d'éco-quartier ne peut pas se substituer aux lotissements et n'est pas à l'échelle de la plupart des communes du département pour des raisons évidentes d'offre de services, de densité et de taille des communes. Les nouveaux quartiers des grosses agglomérations ou les opérations de réhabilitation à grande échelle sont par contre tout à fait appropriés. Certaines communes du département se sont d'ailleurs déjà lancées dans ce type de démarche. C'est pourquoi il est important d'avoir en tête une hiérarchisation des pôles urbains à l'échelle du département qui jouent leur rôle et soient capables de répondre à la demande des ménages. Pour autant, l'urbanisation des communes rurales du département, constituées de leur centre-bourg et de leurs hameaux périphériques, pourrait très bien s'inspirer de ces éco-quartiers.