

# UN QUARTIER DURABLE MÉDITERRANÉEN DANS VOTRE COLLECTIVITÉ ?

Vivre ensemble dans un  
environnement valorisé



## UN PROJET DE QUARTIER DURABLE... MAIS ENCORE ?

Élu ou technicien territorial, en charge des questions d'aménagement, vous vous demandez comment intégrer du durable dans votre pratique quotidienne. Vous souhaitez répondre aux attentes de la population, aux enjeux de développement de votre territoire et aux impératifs environnementaux. Ce livret est fait pour vous !

Avec un projet de quartier durable, vous favorisez un **développement équilibré de votre territoire et renforcez son rayonnement.**



## POURQUOI VOUS LANCER DANS UN QUARTIER DURABLE ?

- Pour **apporter du sens à l'action publique et valoriser l'image de la commune** à travers un projet d'aménagement adapté à son contexte et accepté par les riverains.
- Parce que c'est **l'habitant** qui profite en premier lieu des nombreux avantages d'un quartier durable : **cadre de vie agréable**, mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements publics), cohésion sociale, présence d'espaces naturels de qualité, biodiversité préservée...
- Parce qu'un bâtiment construit dans un quartier durable bénéficie d'une **plus-value** liée à la qualité de vie et à l'ancrage fort de ses habitants.
- Pour **associer tous les acteurs économiques** et contribuer au développement de l'emploi local, tout en répondant aux **enjeux de la transition énergétique.**
- Pour réaliser **des économies sur le fonctionnement des équipements publics**, tout en réduisant votre empreinte écologique.
- Pour répondre aux enjeux de **la mobilité** afin de réduire l'usage de la voiture et développer des chemins piétons et cyclables courts et attractifs.
- Parce qu'un quartier durable **c'est la santé !** Le traitement du confort d'été, l'incitation aux transports doux, la maîtrise des nuisances et des impacts sanitaires des bâtiments y participent.

## UNE PLUS-VALUE DURABLE POUR VOTRE COMMUNE



« Un quartier durable apporte des réponses en termes de mixité fonctionnelle, sociale et culturelle, de développement économique, de valorisation des paysages, de densité du bâti, de sauvegarde des milieux et des espèces, d'écomobilité, de valorisation des énergies renouvelables et des matériaux naturels... Le tout dans une démarche cohérente et partagée avec les citoyens. »

SÉBASTIEN MAUCCI - URBANISTE

## QUELLES SONT LES SPÉCIFICITÉS D'UN QUARTIER DURABLE MÉDITERRANÉEN ?

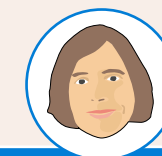
Les particularités climatiques (ensoleillement, vents dominants, altitude...), topographiques (orientation des pentes, masques solaires...) et culturelles devront être prises en compte dès les études préalables au projet.

### POUR LE BÂTI :

➤ Obtenir un plan masse favorisant une **architecture bioclimatique adaptée et intégrée à l'environnement** (mer et montagne) : bâti bien orienté, protégé du soleil en été et profitant des apports solaires en hiver, ventilé naturellement, privilégiant les matériaux naturels et locaux...

### POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS :

- Prévoir des **espaces partagés** entre espaces privés et publics favorisant le « **vivre ensemble** ».
- **Conforter la biodiversité** au sein des espaces verts, en privilégiant les essences adaptées au climat, peu consommatrices en eau, et avec un faible pouvoir allergisant.
- Limiter l'exposition aux risques naturels (incendie de forêt, inondation, mouvement de terrain, avalanche) par un dialogue positif avec l'ensemble des acteurs concernés. Sans oublier une réflexion sur la **gestion des eaux pluviales** afin de lutter contre les phénomènes de ruissellement urbain et les inondations.



« Élaborer un projet de quartier durable implique d'innover dans les méthodes de production urbaine. Le processus participatif est une des clés de la durabilité du projet. Il demande du temps mais c'est un moteur puissant d'émulation et de cohésion sociale. Engager un dialogue productif entre tous les acteurs, maître d'ouvrage, concepteurs et usagers, permet de sortir des postures conflictuelles, de participer à l'éducation et de faire émerger les besoins réels des habitants. »

CHRISTINE DUGONTIER  
AGIR EN VILLE

## UNE DÉMARCHÉ D'INTELLIGENCE COLLECTIVE

- La réussite de votre projet repose sur deux notions essentielles : une **ingénierie renforcée** et une **gouvernance adaptée**. En effet, un projet de quartier durable nécessite une **démarche transversale**. Or, dans les collectivités locales, la « démarche projet » est parfois négligée et le recours à un accompagnateur/facilitateur par la maîtrise d'ouvrage est encore peu répandu. Cette approche :
  - **Favorise le dialogue** entre les collectivités, les concepteurs, les opérateurs et les habitants grâce à une gouvernance basée sur l'écoute et l'amélioration continue,
  - Suppose de mettre en place une gouvernance adaptée au projet avec un pilote et des représentants des partenaires institutionnels et privés. Le tout dans une **démarche d'intelligence collective.**



# UN PROCESSUS PARTICIPATIF



© YVES MARCHAIS

## La concertation au service du vivre ensemble Pierrevert (04)

Dans l'opération des Terres-Blanches, la notion de vivre ensemble a été particulièrement développée avec un macro-lot dédié à un Habitat Participatif Écologique. Lors d'ateliers de concertation, les futurs habitants et les voisins ont défini ensemble le pré-plan masse du quartier, la conception des logements et des espaces communs.

## ANTICIPER POUR RÉUSSIR

L'initiative d'aménager un quartier durable revient à la **commune ou à l'EPCI compétent** qui doit :

- Adopter une **stratégie de maîtrise foncière** afin de proposer des terrains au bon prix, bien orientés, accessibles et proches des équipements publics.
- **Travailler sur les documents de planification urbaine** : PLU et SCoT essentiellement.
- Une fois le site de projet choisi, **réaliser des études préalables**, en déclinant l'ensemble des problématiques de l'aménagement durable intégrées dans le bilan d'aménagement (dépenses/recettes liées à l'opération). Réalisées très en amont, ces études permettront de définir un programme d'aménagement durable qui facilitera les phases opérationnelles.

## UNE DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE

Un projet de quartier durable nécessite l'implication de tous, notamment des habitants, en particulier dans les projets de renouvellement urbain.



« L'anticipation, levier essentiel de la bonne réussite d'un quartier durable ? OUI, car anticiper c'est... S'assurer d'une meilleure maîtrise du coût du foncier et donc se donner des marges de manœuvres pour le projet à venir. Connaître les contraintes éventuelles du foncier et adapter le projet en conséquence. Préparer le foncier : démolition, dépollution, mesures d'évitement, de réduction voire de compensation. Préparer les conditions d'accueil de l'ÉcoQuartier : TCSP, réseaux, services publics... »

PIERRE QUERE - EPF PACA

## DES INITIATIVES INTÉRESSANTES EN RÉGION PACA

De nombreuses communes se sont déjà engagées dans des projets de quartier durable, en suivant un référentiel (ÉcoQuartier, ÉcoCité, HQE Aménagement), en élaborant leur propre grille d'analyse ou sans référentiel, avec une approche globale ou privilégiant certains aspects. Vous pouvez obtenir de précieux retours d'expérience et de nombreux conseils auprès de ces collectivités.



« Ériger une construction demande un niveau de conscience élevé car comme le rappelle le Code de l'Urbanisme, l'architecture et l'urbanisme sont de toute façon d'intérêt collectif et marquent pour longtemps la qualité de notre société. »

MARC PETIT - URBANISTE



## Gestion des eaux pluviales et accompagnement

La Tour d'Aigue (84)

Dans le quartier du Parc, une attention particulière a été portée au traitement des eaux pluviales et à la perméabilité des sols : noues accompagnant les cheminements, jardin d'enfants formant un bassin de rétention de 450 m<sup>3</sup>, jardinières drainantes, pose de pavés béton sur lit de sable... l'opération publique restitue ainsi environ 40 % de sol perméable et recueille, in situ, l'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces construites. Une des principales clés du succès de cette opération réside dans la présence d'un AMO impliqué dès les études préalables, jusqu'au suivi de chantier.

© DOMINIQUE THIERRY



## SERVIR UN INTÉRÊT COLLECTIF

## Une intervention exemplaire en centre-ancien

ÉcoQuartier de Forcalquier (04)

La qualité reconnue de cette intervention en centre ancien procède pour une grande part de la cohérence dans l'aménagement des espaces publics et des transitions aménagées en tenant compte particulièrement des spécificités de la topographie et de la structure urbaine du centre ancien de Forcalquier. Elle a obtenu le label national ÉcoQuartier en 2013.



## S'INSÉRER DANS UN TERRITOIRE

## Des espaces publics ouverts sur la ville

Cannes Maria (06)



L'implantation des logements a été pensée en fonction de l'ensoleillement et de la forme du terrain. Le terrassement sous forme de restanques a permis la création d'allées, de places et de jardins publics accessibles. Les bâtiments accueillent des commerces et un parking souterrain public. Cette opération est en démarche de labellisation ÉcoQuartier.

## Lutte contre îlot de chaleur urbain et thalassothérapie

Euroméditerranée II - smartseille

À Marseille, dans l'îlot démonstrateur Allar, l'implantation des bâtiments a été déterminée en modélisant les vents dominants et l'ensoleillement afin de réduire l'émission de chaleur due à l'activité urbaine (îlot de chaleur). Par ailleurs, un réseau de chauffage et de rafraîchissement, issu d'une boucle à eau de mer, dessert le quartier et place le principe de solidarité énergétique au cœur du projet. Ce site est labellisé ÉcoCité et reconnu par la mission de préfiguration de l'Institut de la Ville Durable.



« La conception architecturale doit apporter des solutions spatiales associant confort climatique et qualité d'usage, sans oublier la notion de « matérialité » récurrente en Méditerranée et qui est fondatrice d'une certaine identité. La référence historique aux tracés de composition, à la géographie, à la gestion avisée de la topographie sont autant de thèmes centraux de la notion d'insertion au contexte. De même que les dispositifs architecturaux et urbains classiques : galeries, loggias, porches et passages, persiennes, pergolas... »

FRANCK GEILING  
EPA EUROMÉDITERRANÉE



© EIFFAGE IMMOBILIER MÉDITERRANÉE / GOLEM



Découvrez d'autres exemples sur le site internet de [la DREAL PACA](http://laDREAL.PACA)



# LE LABEL ÉCOQUARTIER

## LES 20 ENGAGEMENTS DE LA CHARTE DES ÉCOQUARTIERS

### DÉMARCHE ET PROCESSUS FAIRE DU PROJET AUTREMENT

- 1 Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.
- 2 Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie.
- 3 Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement.
- 4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception.
- 5 Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues.

### CADRE DE VIE ET USAGES AMÉLIORER LE QUOTIDIEN

- 6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain.
- 7 Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité.
- 8 Assurer un cadre de vie sain et sûr.
- 9 Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie.
- 10 Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier.

Afin d'encourager les opérations exemplaires, le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité a développé le label ÉcoQuartier. Ce label national vise à garantir la qualité des projets sur un socle d'ambitions fondamentales. Il vous permettra de contextualiser cette démarche à votre territoire, quels que soient sa taille, son contexte, son histoire, sa culture et ce, à tous les stades d'avancement du projet.

### DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DYNAMISER LE TERRITOIRE

- 11 Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire.
- 12 Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances.
- 13 Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts.
- 14 Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile.
- 15 Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants.

### PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 16 Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques.
- 17 Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.
- 18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage.
- 19 Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe.
- 20 Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.

**VERS DES  
ÉCOQUARTIERS  
MÉDITERRANÉENS !**

À terme, l'objectif d'Envirobot BDM est de décliner le label ÉcoQuartier au niveau régional pour vous aiguiller vers les solutions les plus adaptées à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

# UN RÉSEAU DE PARTENAIRES POUR VOUS ACCOMPAGNER



« Trop souvent la complexité apparente du quartier durable fait reculer. Pourtant, la région est riche d'un réseau de partenaires institutionnels et de cabinets d'études para-publics et privés qui ont développé des compétences adaptées, en particulier au contexte méditerranéen. Ces acteurs peuvent vous accompagner à toutes les étapes de la réflexion. Il ne faut pas hésiter à les mobiliser ! »

VÉRONIQUE PISTRE - CYCLADES

Une opération d'aménagement durable nécessite d'avoir un **accompagnateur garant du dialogue continu** entre le ou les maîtres d'ouvrages et les opérateurs. En région PACA, un réseau d'acteurs compétents est à votre disposition pour vous conseiller.

## ➤ La DDT

La Direction Départementale des Territoires peut vous apporter une aide sous la forme de missions de conseil et d'appui.

## ➤ L'EPF PACA

L'Établissement Public Foncier peut vous accompagner dans votre démarche de projet et vous aider à en assurer la maîtrise foncière.

## ➤ Le CAUE

Dans chaque département, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement vous apportera des conseils personnalisés et indépendants.

## ➤ Les AMO

Les Assistants à Maîtrise d'Ouvrage sont des bureaux d'études qui regroupent des compétences en matière d'urbanisme, de programmation, de qualité environnementale et de suivi/évaluation des projets et des opérations.

➤ **D'autres partenaires** peuvent également être sollicités au cas par cas : les agences d'urbanisme, l'ADEME, l'ARPE, l'ANAH, les opérateurs privés, les offices HLM, les chambres consulaires, les Parcs (Naturels Régionaux et Nationaux), les ABF...

**envirobat** *bcdm*  
L'intelligence collective pour mieux bâtir

Le Phocéen - Bâtiment C  
32 rue de Crimée - 13003 Marseille  
tél : 04 95 043 044

[www.envirobat-med.net](http://www.envirobat-med.net) - [www.polebdm.eu](http://www.polebdm.eu)

**Plaquette collaborative** réalisée sous l'égide d'Envirobat BDM. Un grand merci aux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme de la région PACA qui ont participé à cette action. Les pilotes : Nicolas Guignard (EVBDM) et Sébastien Maucci (Urbaniste). Juillet 2015, tirée à 3000 exemplaires.

Photos couverture : Agir en Ville, Tangram Architectes, Toits de choix, Eiffage Immobilier Méditerranée/Golem, Dominique Thiery, Cannes 3D Maria, Elbaz Architecture, Atelier Quadra, BauA, Ville de Miramas, MDR Architectes. Graphisme : lespouletsbicyclettes.org



Ce document a été réalisé en lien avec le groupe de travail urbanisme de la Conférence Régionale pour la Transition Énergétique. Retrouvez les principaux outils et méthodes de mise en place ou d'évaluation d'un quartier durable sur [l'enviroBOITE](http://l'enviroBOITE).