

éco  
quartier

# « Réussir son projet d'aménagement de territoire »

La démarche ÉcoQuartier, outil opérationnel partagé

Formation sur les fondamentaux de l'aménagement  
durable, Février 2018  
Guyane



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Le référentiel EcoQuartier



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



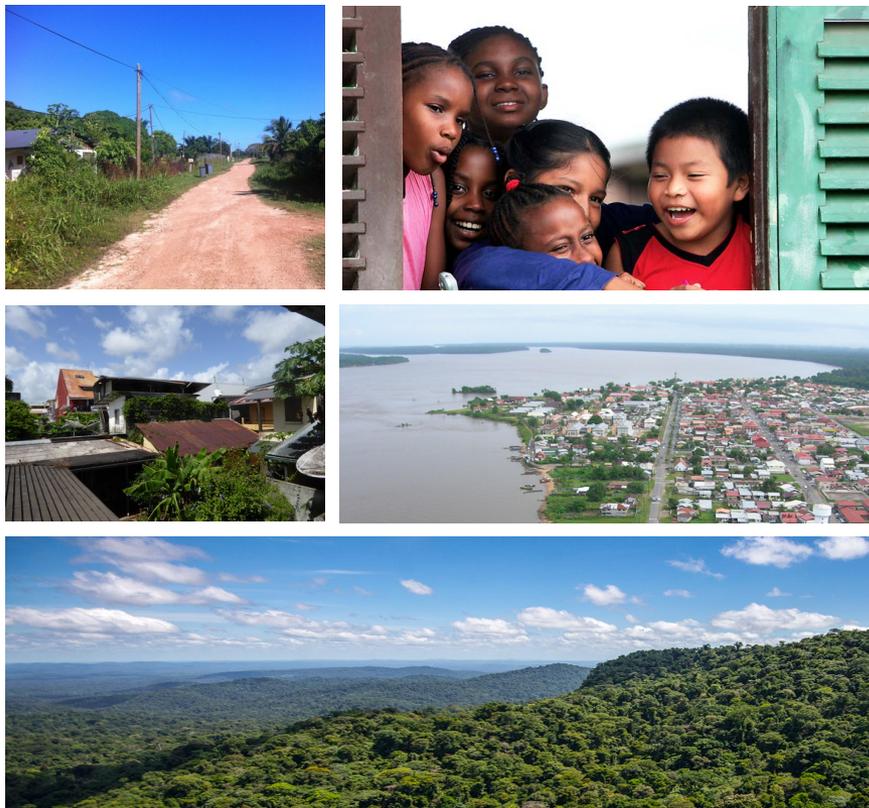
**Ministère de la Cohésion des Territoires – Ministère de la Transition Écologique et Solidaire,**  
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature :

**Bruno Bessis**, adjoint au chef de bureau de l'aménagement opérationnel durable – AD4.

**Yâsimîn Vautor**, chargée de mission EcoQuartier et nouveau conseil aux territoires, cheffe de projets formations  
EcoQuartier – AD4.

**Mission Interministérielle de la Qualité de la Construction Publique :**

**Patrick Chotteau**, Secrétariat Général adjoint.



## Des dynamiques d'aménagement durable qui se consolident

2012  
Colloque  
international Ville  
Equatoriale  
Durable

Reconnaissance  
nationale du  
projet de  
Rémire-Montjoly

2015  
Maripasoula  
lauréat du  
programme  
revitalisation

2016  
Colloque Ville  
Equatoriale  
Guyanaise  
durable

2017  
1e commission  
régionale EQ  
Reconnaissance  
Hibiscus

Janv 2018  
Rencontre Ville  
Equatoriale  
durable

1ere  
formation  
EcoQuartier

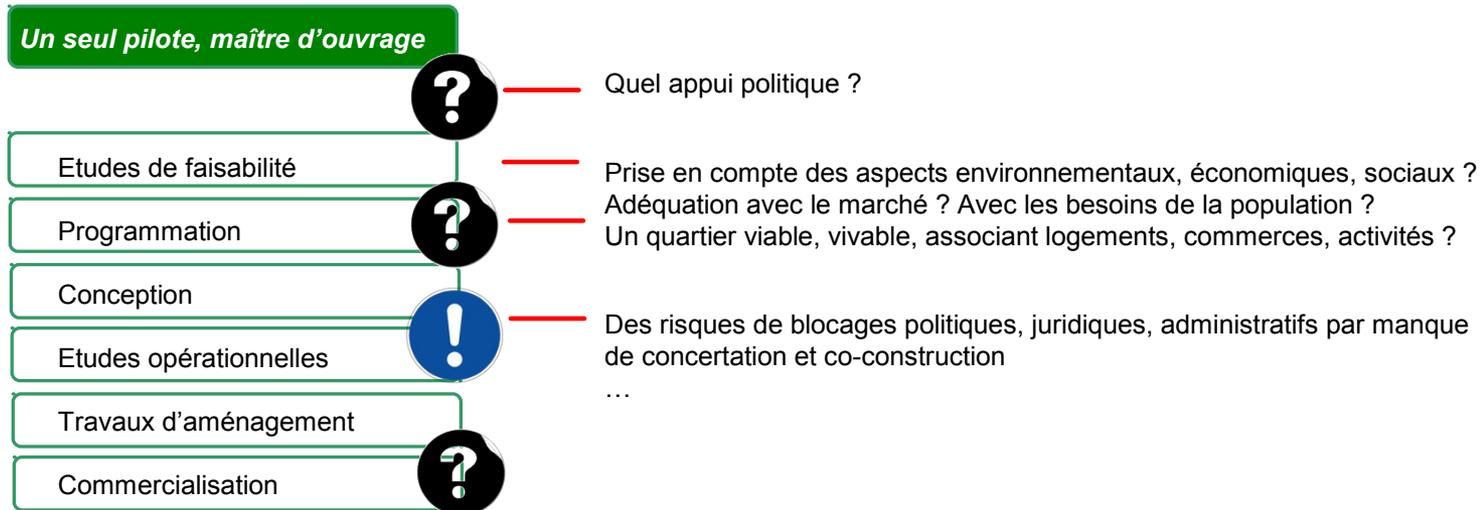
LABEL ÉTAPE 2

LABEL ÉTAPE 2

Lancement  
Atelier des  
territoires

# Comment ?

## Passer d'un aménagement séquentiel...



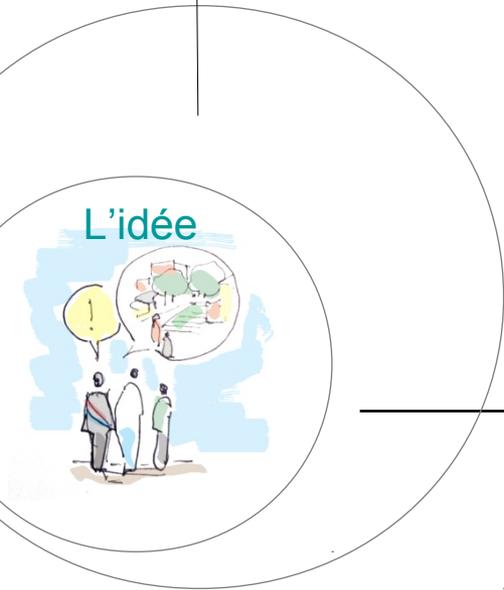
DES RELATIONS parfois  
COMPLEXES

**Des gestionnaires différents**

Gestion urbaine  
Exploitation

- Ville
- EPCI
- Bailleurs sociaux

La stratégie  
territoriale



La réalisation



Le projet



La vie du  
quartier

... à un projet d'aménagement plus intégré et durable

Démarche et  
processus...  
Gouvernance

Renouvellement  
urbain

Cadre de vie et  
usages  
Paysages urbains

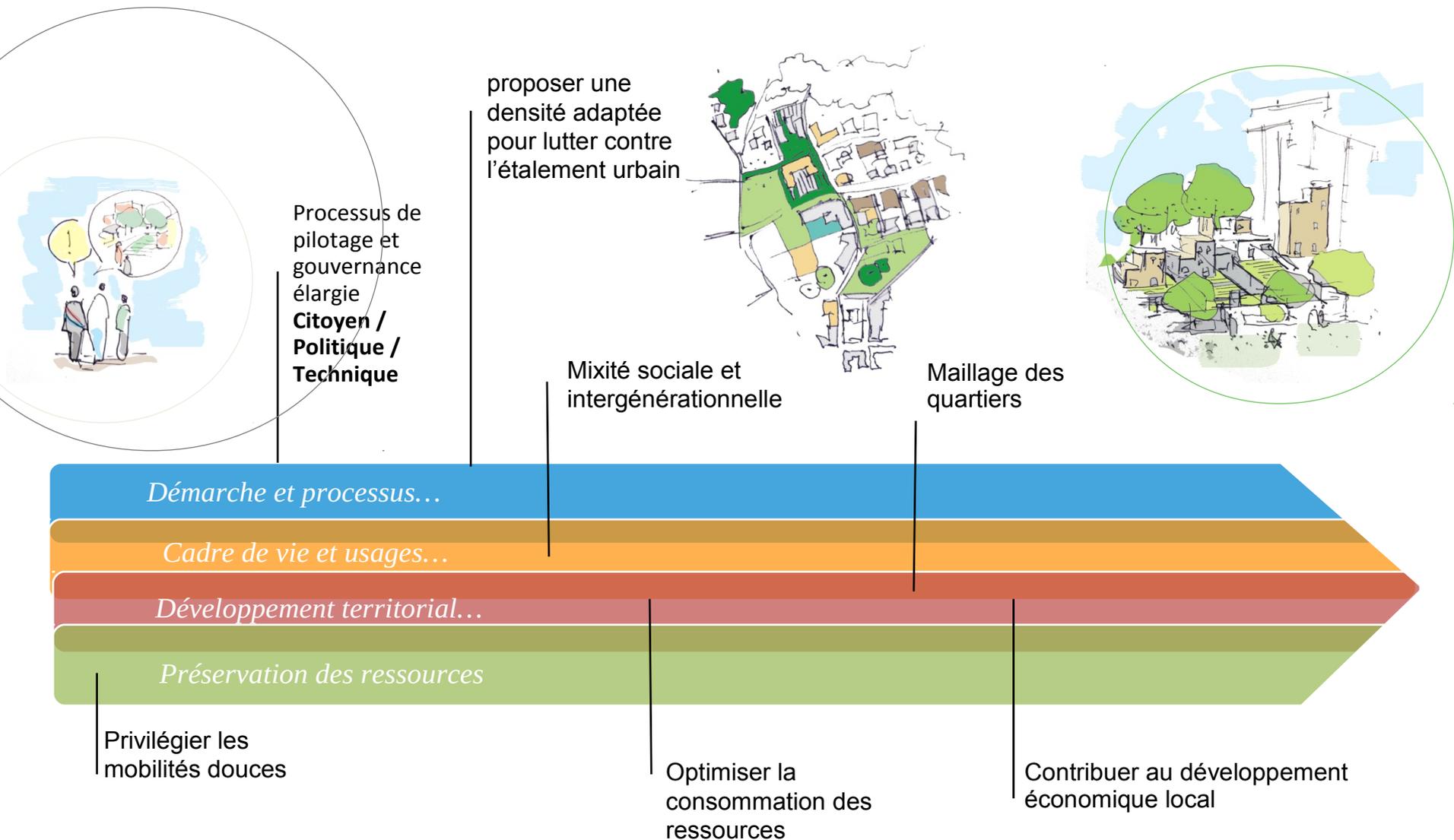
Dév. Territorial  
Economies  
inventives

Mixité fonctionnelle

Mobilités

Préservation des  
ressources

Utilisation des  
ressources  
renouvelables



Le projet d'aménagement

La réalisation

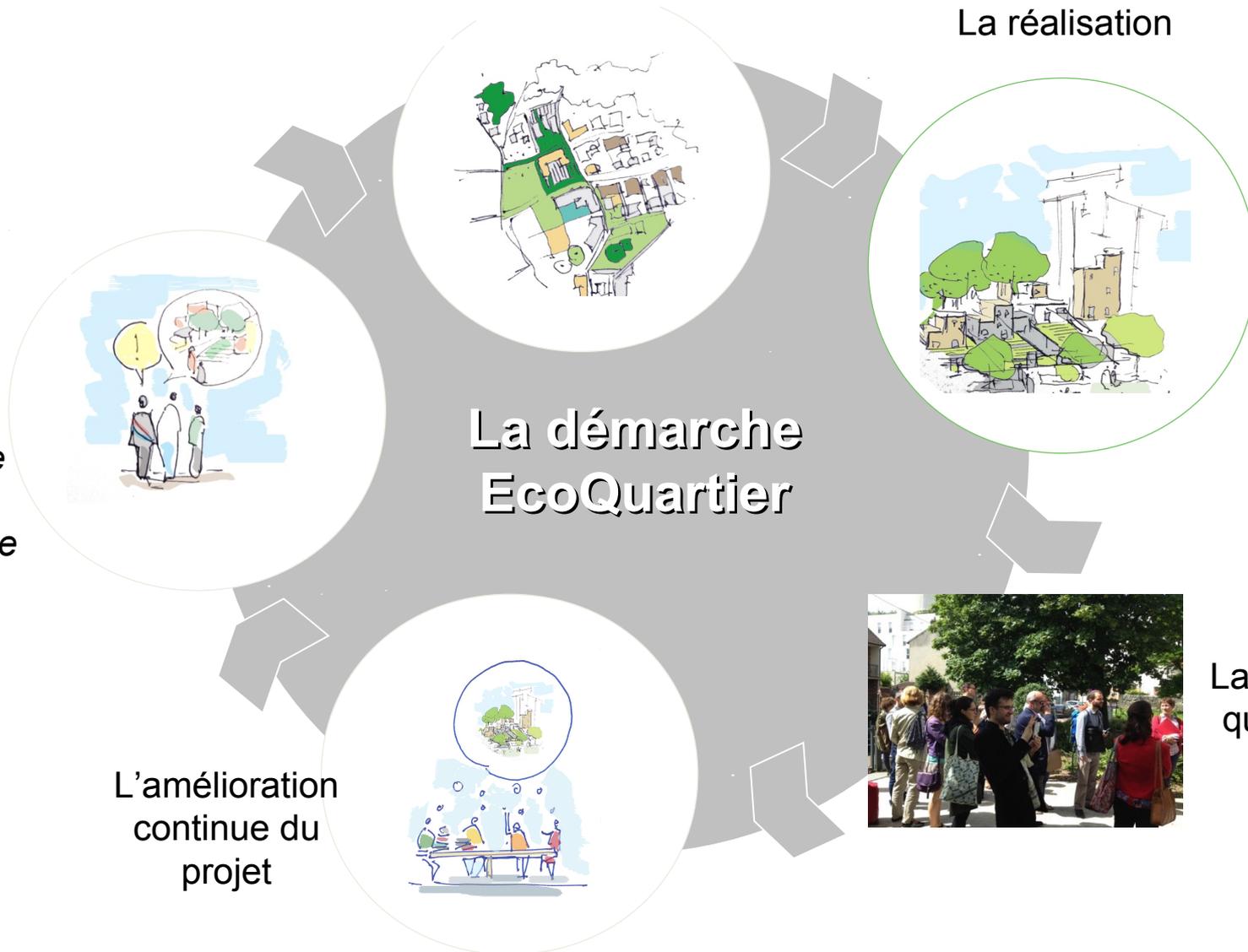
L'idée

*inscrite  
dans une  
stratégie  
territoriale  
globale*

La démarche  
EcoQuartier

L'amélioration  
continue du  
projet

La vie du  
quartier



*Habiter, circuler, travailler :*

# les multiples facettes des ÉcoQuartiers

*En intégrant tous les enjeux de la ville et des territoires durables,  
les ÉcoQuartiers offrent à leurs habitants des modes de vie fondés  
sur la prise en compte des ressources locales.*

## Ressources

Limitier la production des déchets, préserver la ressource en eau et favoriser les énergies renouvelables et de récupération... Depuis les réseaux de chaleur jusqu'aux filières de valorisation et de recyclage, la gestion responsable de la ressource est l'un des objectifs majeurs des ÉcoQuartiers.

## Pilotage et participation

Les ÉcoQuartiers sont des projets collectifs. Parce qu'ils doivent répondre aux besoins de tous, leur gouvernance mobilise tous les acteurs de la ville : élus, gestionnaires et usagers. L'ensemble des parties prenantes est associé à la démarche.

## Cadre de vie

Des espaces publics de qualité, jardins, promenades piétonnes, respect de l'identité des lieux et des paysages : les ÉcoQuartiers participent à l'amélioration du cadre de vie et favorisent le lien social.

## Mixité

Les ÉcoQuartiers visent à répondre aux besoins de chacun pour vivre, se loger, travailler, se divertir : offrir les services et équipements du quotidien (crèches, écoles...), favoriser l'installation de commerçants, programmer des logements abordables...

## Bâtiments

Pour concilier qualité architecturale et sobriété énergétique, les ÉcoQuartiers innovent. Construction bioclimatique, bâtiment à basse consommation d'énergie, voire à énergie positive : adaptées aux situations locales, les solutions concilient bien-être et responsabilité environnementale.

## Mobilité

Faciliter les déplacements à pied ou à vélo, relier les centres-villes par les transports collectifs, adapter les modes de circulation aux usages... Les ÉcoQuartiers aident à concevoir des alternatives à l'automobile à toutes les échelles, du quartier à l'intercommunalité.

# 20

*C'est le nombre d'engagements formalisés dans la Charte des ÉcoQuartiers. Concrets et mesurables, ces engagements sont répartis selon quatre domaines : démarche et processus ; cadre de vie et usages ; développement territorial ; préservation des ressources, environnement et climat.*



DÉMARCHE ET PROCESSUS	CADRE DE VIE ET USAGES	DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	ENVIRONNEMENT ET CLIMAT
1 Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain	11 Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	16 Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
2 Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne	7 Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité	12 Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité	17 Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
3 Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global	8 Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air	13 Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts	18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet	9 Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale	14 Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement	19 Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5 Mettre en œuvre à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue	10 Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site	15 Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente	20 Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Pour les collectivités et leurs partenaires :

Un référentiel commun pour se poser les bonnes questions tout au long du projet

# 1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

## LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

### NOTION 1 : DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

- 1) Quels diagnostics ont été réalisés, et à quelles échelles ? Quels sont les champs couverts (sociaux, urbains, économiques et environnementaux) ? Quels sont les enjeux identifiés pour le projet ?
- 2) Comment les diagnostics ont-ils été mobilisés pour définir le projet, notamment en prenant en compte la complémentarité avec les caractéristiques des territoires voisins, les ressources locales, les attentes des habitants, usagers et acteurs socio-économiques ?

### NOTION 2 : PROGRAMMATION

- 1) Comment la programmation intègre-t-elle les enjeux et les besoins des habitants, des usagers et des acteurs socio-économiques identifiés dans les diagnostics, dans un souci d'équité ?
- 2) En quoi la programmation est-elle en adéquation avec le contexte local ?  
*Exemples : adéquation de la programmation des logements avec les revenus des ménages et les capacités des acteurs économiques et de la collectivité, de la programmation des équipements publics avec la population visée et l'état des équipements existants, de la programmation commerciale avec les besoins et l'offre existante....*
- 3) Quelles sont les possibilités d'ajustement de la programmation en fonction de l'évolution du contexte économique, politique, réglementaire, social ou climatique ?

## 1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

### Contexte

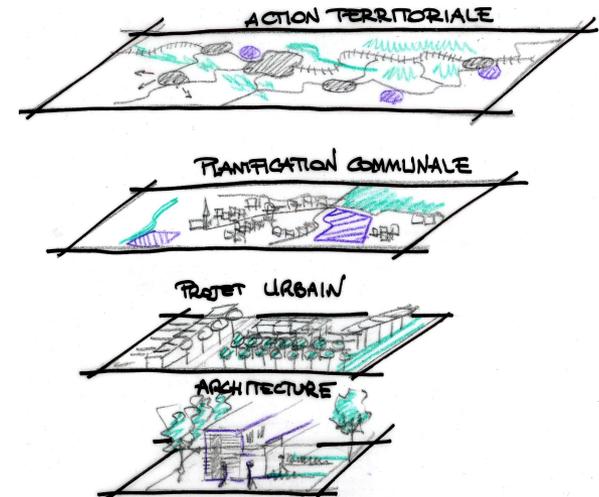
Le projet d'aménagement est l'occasion pour la collectivité de concrétiser des objectifs de développement durable, notamment en matière d'habitat et de mixité sociale

- La plupart des territoires ont des difficultés pour **loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne**
- Soit en raison de **prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus**
- Soit en raison du **manque d'offre adaptée en secteurs détendus**
- Les **projets d'aménagement d'initiative publique** sont des lieux privilégiés pour reconstituer les parcours résidentiels, préserver la cohésion et la mixité sociale des territoires
- De fait, il n'est pas rare qu'un minimum de **50% des droits à construire de logements doivent s'inscrire dans une fourchette basse** pour créer les conditions d'une offre suffisante en logements sociaux et en accession aidée
  
- Se pose alors le problème de l'**équilibre financier des projets d'aménagement**
  
- Cela nécessite de combiner **plusieurs paramètres** pour les optimiser :
  - Contextualisation par rapport à la **demande locale et au marché immobilier concurrentiel** ;
  - **Typologie de produits**, surfaces et prix de vente en fonction des morphologies urbaines ;
  - Interactions entre **charges foncières**, coût de construction et prix de vente ;
  - Respect des **équilibres financiers** du projet d'aménagement, définis avec la collectivité ;
  - **Phasage et allotissement** en fonction des opérateurs à solliciter.

## 1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

### Quelles exigences pour un écoquartier ?

- Connaître son territoire : diagnostiquer ses contraintes, ses ressources, ses opportunités et ses enjeux pour l'avenir
- Développer un urbanisme économe en ressources foncières et en lien avec la ville existante
- Définir les besoins, les enjeux et les priorités de la collectivité
- S'interroger sur la programmation du projet pour répondre aux besoins de tous



## 1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

### Comment faire ?

- Un diagnostic indispensable... de la ville au site
- La géographie, le climat, la topographie
- Le contexte social (quels besoins en logements ?)
- Le contexte économique (emplois, dynamisme, agriculture,...)
- Le marché foncier, le marché du logement
- Le contexte réglementaire (planification)
- Le fonctionnement urbain, les réseaux de transports, d'énergie...
- Le système d'acteurs
- Le patrimoine (urbain, naturel, culturel)
- Les risques et nuisances
- L'identité des lieux
- ...

## 1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

### Comment faire ?

- Mettre en place une programmation adaptée au contexte local et aux revenus des ménages

20% des ménages de Tours Plus, pesant près de 50% de la demande en neuf, finançables entre 103.000 et 181.000 €. La classe moyenne finançable jusqu'à 263.000 €

Classes de revenus	Part des ménages	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget avec 25% d'apport ou pour investisseur
Revenus modestes (< 3 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 1.497 €	103.000 €	123.000 €
Revenus moyens (< 4 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 1.813 €	124.000 €	149.000 €
Revenus moyens (< 5 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.197 €	151.000 €	181.000 €
Revenus moyens (< 6 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.657 €	182.000 €	219.000 €
Revenus moyens (< 7 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 3.203 €	220.000 €	263.000 €

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 – [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)  
 Taux effectif global : 4,26% au 01/11/2013  
 Durée d'emprunt : 25 ans  
 Taux d'endettement : 33%

## 1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

#### Boucicaut (Paris 15e)

Etudes réalisées :

- étude documentaire et historique du patrimoine bâti et paysager
- étude urbaine du site
- étude d'impact préalable à la création de la ZAC
- diagnostic phytosanitaire de l'ensemble des arbres
- diagnostic sur les réseaux existants réalisé par le bureau d'études OGI en 2010 a permis de mettre en évidence l'existence, en limite du périmètre de la ZAC, d'un réseau de chaleur CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain).
- études de faisabilité géotechnique G0-G12
- diagnostic de l'état de pollution des sols

Les études ont abouti aux éléments de programmation suivants :

- Plus de 50% de logements sociaux sur la ZAC ;
- Organisation des futurs bâtiments en pavillons pour retrouver la composition originale de l'hôpital ;
- Conservation de 4 bâtiments de l'hôpital, dont la chapelle ;
- Conservation d'une vingtaine d'arbres ;
- Création d'allées piétonnes pour ouvrir l'îlot sur le quartier existant,
- Raccordement des futurs bâtiments au réseau de chaleur CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) situé à limite du site,
- Mise en place d'un système de traitement alternatif des eaux pluviales..



## 2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : PILOTAGE POLITIQUE ET TECHNIQUE

- 1) Comment le pilotage politique et technique du projet est-il organisé et formalisé ? Préciser les participants et les modalités  
*Exemples : AMO, instances de décision, instances de suivi technique, compétences, désignation d'un élu référent, d'un chef de projet opérationnel, constitution d'une équipe projet, organisation inter-services, ....*
- 2) Comment s'est organisé le travail avec les différents intervenants sur le projet ?  
*Exemples : relations avec les prestataires, entreprises, association des partenaires institutionnels, ....*
- 3) Une méthodologie de projet et des outils spécifiques ont-ils été mis en place ?

#### NOTION 2 : ASSOCIATION DE LA POPULATION ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

- 1) Qui a été associé à chaque phase du projet ?  
*Exemples : riverains, habitants actuels ou futurs du quartier, de la commune, de l'intercommunalité, membres de conseils de quartiers, de conseils citoyens, associations, élèves, usagers, acteurs économiques, commerçants, ...*
- 2) Au-delà de l'obligation réglementaire, quelles ont été les modalités d'association des acteurs concernés ? Sur quels objets et à quels moments ont-ils été associés ?  
*Exemples : information, consultation, concertation, coproduction ou co-construction, co-décision, auto-gestion, autoconstruction.*
- 3) En quoi l'association des acteurs a-t-elle impacté le projet depuis la conception jusqu'à la gestion ? Quel dispositif d'association des acteurs est prévu après la livraison du projet ?

## 2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

### Contexte

➤ Pilotage :

Un point-clé pour tout projet, d'autant plus nécessaire quand le projet est complexe comme un projet d'aménagement

➤ La concertation en quelques dates :

- 1985 : Concertation réglementaire (L 300-2)
- Convention d'AARHUS sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée le 25 juin 1998 : Le droit d'être informé, le droit de participer,
- 2000 : SRU, concertation et documents de planification,
- 2002 : Démocratie de proximité, conseils de quartier
- 2009 : Loi grenelle : gouvernance à 5
- 2016 : ordonnance sur la concertation

2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

Comment faire ?

## Les différents niveaux de participation

### ÉCHELLE D'ARNSTEIN :

8. Contrôle des citoyens (financier)	}	<b>Pouvoir effectif des citoyens</b>
7. Délégation de pouvoir		“
6. Partenariat et association		“
5. Rassurer (apaisement)	}	<b>Coopération symbolique</b>
4. Consultation		“
3. Information		“
2. Pédagogie de projet	}	<b>Non participation</b>
1. Présentation de projet (« manipulation »)		“

La consultante américaine Sherry R. ARNSTEIN a distingué en 1969 huit niveaux de participation des citoyens aux projets les concernant. Cette « échelle de la participation » est toujours utilisée pour analyser la manière dont les pouvoirs publics associent les citoyens aux prises de décision.

**En France l'enjeu est de dépasser le stade de la seule information (DONZELOT, 2006).**

## 2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

### Comment faire ?

Concertation : les questions à se poser

- 1/ Pourquoi ?
  - Quel fondement, quelle volonté ?
- 2/ Sur quoi ?
  - Quels objets sont concernés par la participation ?
- 3/ Comment ?
  - Quelle méthodologie, quel niveau de participation ?
  - Quels outils, quels moyens, quelles ressources ?
- 4/ Quand ?
  - A quel moment fait-on de la participation ?
- 5/ Avec qui ?
  - Quels sont les publics qui sont visés ?

2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Démarche et processus

<b>Type C</b> : Implication « habituelle », information orientée vers les performances environn. <b>(32,2 % des cas)</b>	<b>16,1 % des cas</b>	<b>Type B</b> : De nouveaux dispositifs pour mieux expliquer et susciter une appropriation des lieux <b>(21,8 % des cas)</b>	<b>3,5 % des cas</b>	<b>Type A</b> : Expérimentations participatives, innovation et DD <b>(26,4% des cas)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aucune dimension d'innovation associée à l'implication des habitants.</li> <li>. Mode informatif privilégié autour des éco-techniques.</li> <li>. Pas d'I H dans les phases amont, dans la définition des éléments de programme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Rhétorique de la pédagogie, de l'adhésion, de l'appropriation.</li> <li>. Légitimation du projet auprès des habitants, riverains, eu égard à ses ambitions de développement durable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Des dispositifs spécifiques créés pour l'occasion, surtout d'information et de communic. (productions audiovisuelles)</li> <li>. Faire de la « pédagogie » pour favoriser des éco-gestes.</li> <li>. Encourager des formes de convivialité, le renforcement des liens sociaux.</li> <li>. I H parfois envisagée pour la définition, mais surtout la gestion d'espaces publics, verts.</li> <li>.. Préoccupation de désamorçage des conflits.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Des dispositifs spécifiques créés pour l'occasion.</li> <li>. I. H. qui suscite des Innovations (façon d'associer les habitants au projet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Démarche d'I H déclinée des préconisations d'un agenda 21.</li> <li>. Ateliers d'urbanisme.</li> <li>. I H → innovations (aspects liés au DD, à la conduite de projet).</li> <li>. Volonté d'I H dans des phases de prog./conception et dans la gestion, sur un schéma d'urba., 'éléments de projets (logements, équipements...)</li> <li>. Habitants moteurs sur les ambitions de DD, impliqués dans la réalisation, gestion de lieux</li> <li>. Pas de mouvements ascendants</li> </ul>
<p><b>St.Priest</b> ZAC des Hauts de Feuilly</p>	<p><b>Tours</b> ZAC Montconseil</p>	<p><b>Courcelles-les-Lens</b> La Marlière</p> <p><b>Brétigny</b> Clause-Bois-Badeau</p>		<p><b>Amiens</b> ZAC P. Claudel</p> <p><b>Mulhouse</b> Burtzwiller</p> <p><b>Strasbourg</b> Danube</p> <p><b>Paris 18°</b> ZAC Pajol</p>

L'implication des habitants dans les projets d'écoquartiers en France. Évaluation constructive et mise en perspective européenne, à partir d'une recherche menée par : Lab'Urba (Pres Paris Est) LET (ENSA Paris la Villette) – 2009-2014

## 2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Apports de la participation citoyenne :

*"Alors on est arrivé à un schéma si vous voulez... un peu moderne... où la place de la voiture a été vraiment rediscutée, ce qu'avant nous, **comme aménageur on aurait jamais osé faire.***

*Donc on a un quartier dans lequel on a des voies où les visiteurs se garent en périphérie, avec **une densité plus forte que ce qu'on fait d'habitude**, même dans nos écoquartiers, et puis une conception avec un peu de convivialité,... »*

Directeur de la Sem Amiens Aménagement, 4e tranche Ecoquartier Zac Paul Claudel, 2012.

## 2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

#### Bourges

##### EcoQuartier Baudens



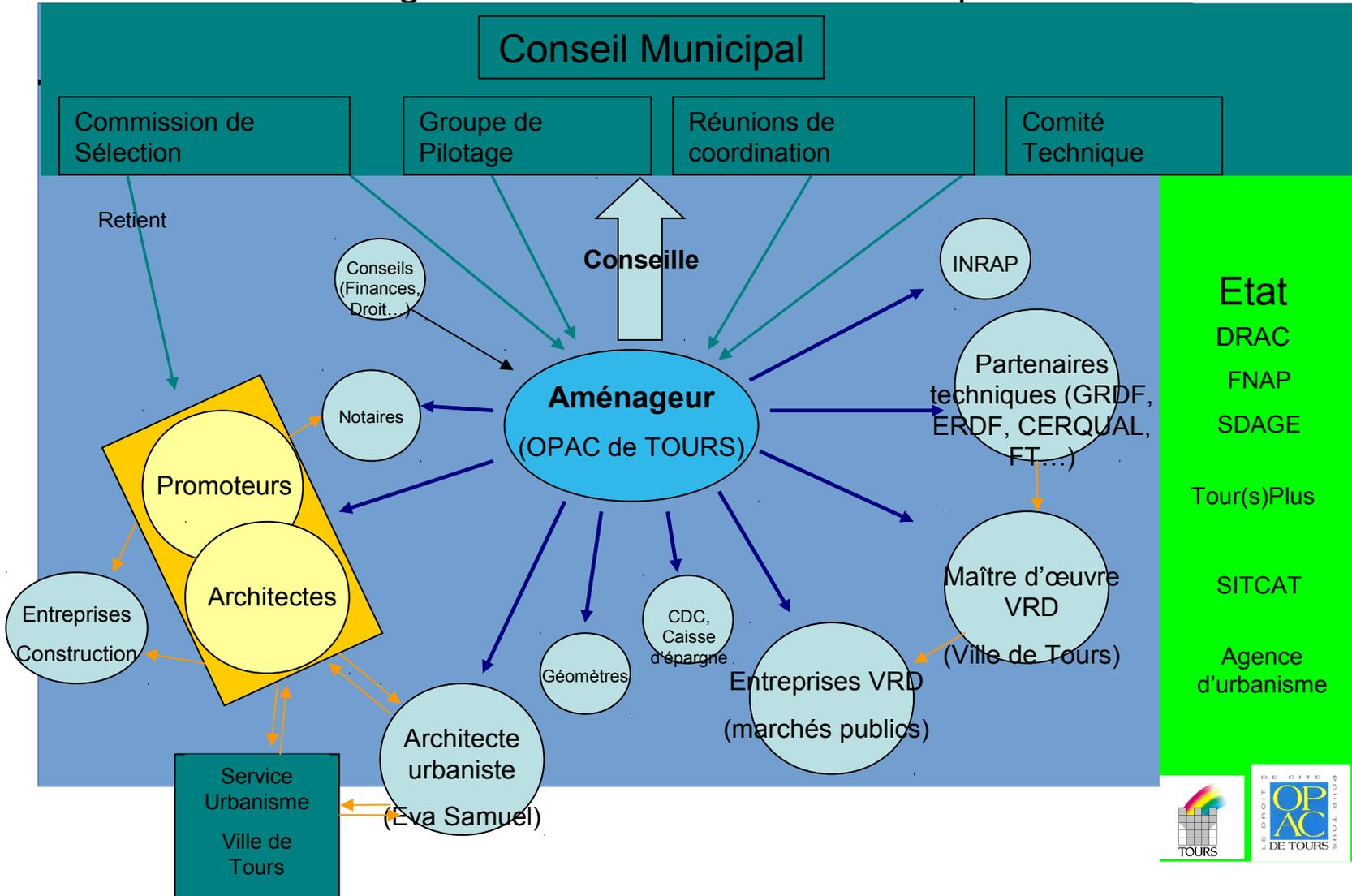
Une gouvernance très large et très en amont :

- Le Conseil Général a identifié un chargé de mission « développement durable et EcoQuartier » et créé un comité de pilotage avec les différentes échelles territoriales.
- Une AMO développement durable a été désignée par le maître d'ouvrage afin de l'assister pour rédiger une charte de qualité environnementale et de développement durable, référence pour les différents acteurs en matière de gestion et d'évaluation.
- La participation des riverains à la réflexion a pu être engagée très tôt. L'aménageur et l'opérateur de logement social ont pu être retenus très en amont. Des réunions régulières de pilotage, d'information et d'échanges ont été organisées en fonction des partenaires associés.

2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie

Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Démarche et processus



### 3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet

#### NOTION 1 : FAISABILITE FINANCIERE

#### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : FAISABILITE FINANCIERE

1) Comment les logiques et contraintes de tous les acteurs du projet (collectivité, aménageurs, promoteurs, bailleurs, habitants, propriétaires fonciers, etc.) ont-elles été prises en compte pour assurer la faisabilité financière du projet ?

*Exemples : mobilisation d'investisseurs, échelonnement des opérations dans la programmation, dispositifs d'aide,...*

2) En quoi le projet permet-il de concilier les objectifs de faisabilité financière et de développement durable ?

#### NOTION 2 : APPROCHE EN COUT GLOBAL

1) Comment l'impact du projet sur les recettes et dépenses d'investissement et de fonctionnement de tous les acteurs a-t-il été pris en compte ?

*Exemples : intégration des recettes fiscales, des coûts de gestion, prise en compte de l'évolutivité des équipements et des espaces, chiffrage à la livraison du projet, impact sur les charges des ménages,...*

2) Les choix d'investissements et les choix techniques ont-ils fait l'objet d'arbitrages dans une approche en coût global ?

*Exemples : réhabilitation versus construction neuve, choix des matériaux en fonction des contraintes de gestion, choix des espèces végétales,...*

### 3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet

#### Contexte

- Une baisse des moyens financiers des collectivités et des ménages et une modification des recettes (Taxe professionnelle, taxe d'aménagement...)
- Des procédures en matière d'urbanisme et de contrat (concession d'aménagement, marché de définition) non encore totalement stabilisées et plus complexes.
- Des projets plus complexes et plus long, souvent à risque qui nécessitent d'intégrer la dimension financière très en amont
- L'enjeu du coût global et des externalités

### 3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet

## Comment faire ?

### Foncier, outils, coûts : les données-clés à trouver pour une bonne analyse économique préalable

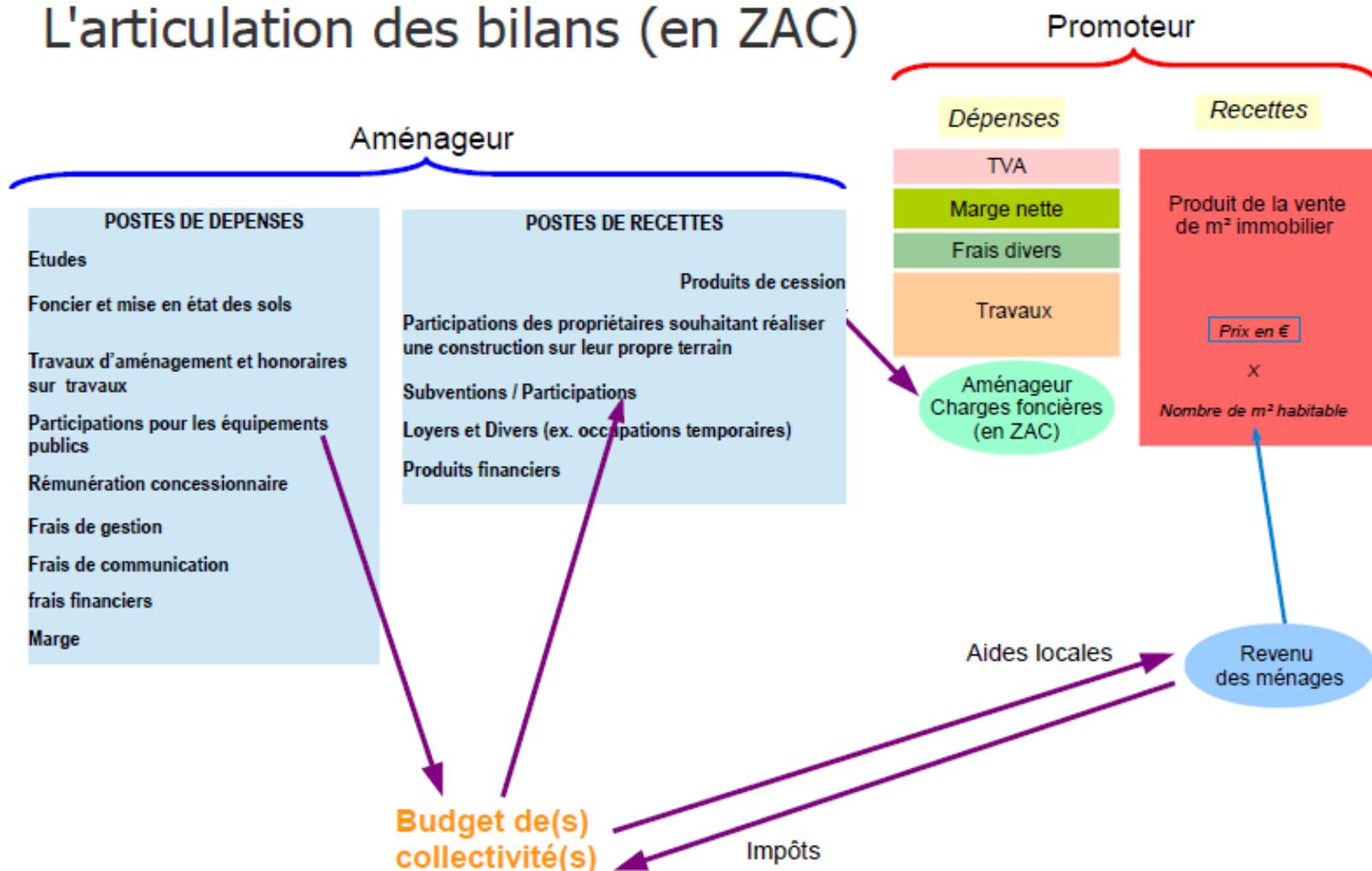
- › Coûts du foncier (brut et aménager) sur le quartier, les projets environnants
  - › Coûts de construction, de viabilisation...
  - › Prix de sortie du terrain à bâtir dans des projets équivalents du secteur
  - › Prix de la SP admissible pour un bailleur, rentabilité locative des surfaces commerciales et tertiaires
  - › Prix de vente des logements en m<sup>2</sup>/SHAB (idem bureaux, commerces)
  - › ...
- › Avoir une stratégie foncière en amont, connaître les tendances, se faire aider (sur la ZAC de Trémonteix à Clermont Ferrand, le coût de l'étude de stratégie immobilière représente 34000 €, mais seulement 0,18% du montant total du bilan pour s'assurer d'une bonne commercialisation...)

3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet

Comment faire ?

Comprendre l'articulation des bilans et les modes de faire des différents acteurs

### L'articulation des bilans (en ZAC)



Démarche et processus

### 3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet

## Comment faire ?

### Raisonner en coût global

- Le financement des écoquartiers nécessite une approche en coût global déclinant les coûts supportés par l'ensemble des partenaires :
  - Depuis les investissements consentis par la collectivités et son aménageur, (coût du foncier, des fluides, des travaux, coûts d'équipement, coûts financiers et divers
  - ...jusqu'aux charges supportées par l'utilisateur final (coûts d'exploitation, de maintenance, d'amélioration, de déconstruction).
- Ce type d'approche valorise des solutions alternatives (la gestion écologique des espaces verts, la mutualisation des systèmes, ...).
- L'approche en coût global nécessite de comparer des scénarii:
  - Reconvertir un site pollué ou consommer des espaces naturels ou agricoles...
  - ...ou engager une rénovation thermique des immeubles de centre ville plutôt que de promouvoir la construction de logements dans des secteurs mal desservis en transports et peu dotés en services de proximité

### 3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet

Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

*Exemple d'analyse en coût global (point de vue collectivité sur la ZAC de Bonne à Grenoble)*

## Synthèse De Bonne avec perspectives

### Grilles des recettes et dépenses HT en €

	2011	2036
<b>Recettes ZAC</b>		
Taxe habitation (TH)	631 787	631 787
Taxe Foncière (TF)	758 208	920 241
dont TF loc commerciaux	388 113	388 113
<b>Total</b>	<b>1 389 995</b>	<b>1 552 028</b>
<b>Dépenses ZAC</b>		
directes (montants globaux et affectés à la ZAC)		
investissement	196 773	196 773
fonctionnement	112 960	112 960
<b>Total dépenses directes</b>	<b>309 733</b>	<b>309 733</b>
<b>Autres dépenses (montants unitaires non affectés)</b>		
Effort par habitant sur la culture (coût budgétaire net)	185	185
Effort par habitant sur les sports (coût budgétaire net)	102	102
<b>coût global action éducative par élève (coût budgétaire net)</b>	<b>1 850</b>	<b>1 850</b>

Fin des  
exonérations

## 4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : PRISE EN COMPTE DE LA GESTION ET DES USAGES DANS LA CONCEPTION DU PROJET

1) De quelle manière les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires ont-elles été prises en compte dans la conception des espaces publics, des bâtiments et des services ?

2) Quelles sont les modalités d'accompagnement au changement ?

*Exemples : livret d'accueil, accompagnement des habitants, formation des gestionnaires, sensibilisation en milieu scolaire,...*

#### NOTION 2 : ADAPTATION DES MODES DE GESTION ET DES USAGES DANS LE PROJET

1) Quelle organisation a été mise en place pour assurer la gestion du quartier dans le temps ?

2) Quelles sont les modalités d'ajustement prévues en phase de vie du projet en fonction de l'évolution des pratiques ?

#### 4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception

### Comment faire ?

- Tirer profit de l'expérience des quartiers ANRU, notamment concernant la gestion urbaine de proximité. Ces projets nous montrent que les enjeux de gestion sont prédominants pour la “durabilité” du quartier.
- La question de la gestion du quartier passe souvent a minima par la gestion des espaces verts (cf engagement 20 sur la biodiversité)
- La prise en compte des usagers est plus facile dans les quartiers existants, mais quoi qu'il en soit il est possible de prendre en compte les usages en amont (écoute des usagers, enquête) puis dans l'accompagnement à la vie de quartier (notamment via les livrets d'accueil ou dispositifs équivalents, les associations de quartiers).

#### 4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

#### Ginko – Berges du Lac à Bordeaux (33)

- Travail avec les services et concessionnaires et sur l'accompagnement au changement. Contrat de services et bail à construction pour la construction, le financement et l'exploitation du réseau de chaleur et de la boucle à eau tempérée qui alimentent le quartier.
- Gestion par une AFUL (association foncière libre)
- Nombreuses modalités d'accompagnement au changement : réunions régulières d'informations, semaine du DD, livret d'accueil, maison de quartier + accompagnement des plus démunis sur énergie, déchets, alimentation de sept 2013 à juin 2014 avec "Uniscités" dans le cadre du programme Médiaterre



## 5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : DISPOSITIF D'ÉVALUATION

1) Quel type d'évaluation est prévu ou a été mis en place sur le projet ? Sur quels aspects et selon quelles modalités ?

*Exemples : scénario d'aide à la décision, évaluation en continu, évaluation ex-post*

2) Comment la collectivité s'est-elle organisée pour piloter l'évaluation de son projet de sa conception à sa gestion ?

Préciser quels sont les instances, acteurs, expertises associées.

3) D'autres acteurs sont ou seront-ils associés à l'évaluation et de quelle manière ? En particulier, comment les attentes et préoccupations des habitants sont-elles ou seront-elles prises en compte dans l'évaluation ?

*Exemples : habitants, investisseurs, gestionnaires, usagers, ...*

#### NOTION 2 : AMÉLIORATION CONTINUE

1) Quels sont ou seront les apports de l'évaluation à la démarche de projet ? Quels impacts sur les résultats sont attendus ?

2) Un processus d'amélioration continue du projet est-il mis en place ? Concerne-t-il le projet dans sa globalité ou porte-t-il sur des aspects particuliers ?

3) En quoi l'évaluation du projet est-elle mise à profit pour la définition et l'amélioration d'autres projets, à l'échelle du quartier comme à l'échelle du territoire ?

## 5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

### Contexte

- Un enjeu fort de suivi des prescriptions, notamment techniques, tout au long du projet.
- L'évaluation : un axe fort, insuffisamment présent aujourd'hui dans les projets, un élément indispensable dans le cadre d'un processus d'amélioration et de diffusion d'un urbanisme durable.
- Des travaux en cours sur le sujet (travaux de chercheurs, groupe de travail Ministère/Cerema/Collectivités)

## 5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

## Comment faire ?

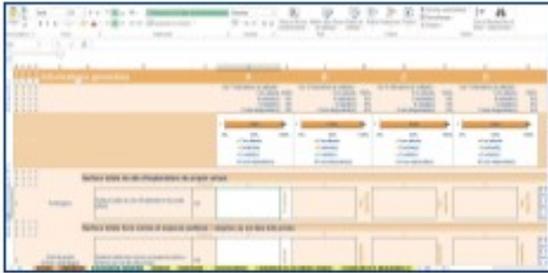
- › 3 types d'évaluation
  - › Évaluation ex-ante
  - › Évaluation ex-post
  - › Évaluation concomitante ou « chemin faisant »
  
- › Des incontournables
  - › Que veut-on évaluer?
  - › A quel(s) moment(s) évalue-t-on?
  - › Qui participe à l'évaluation?
  - › Quel type et quels outils pour évaluer?
  - › Que fait-on de l'évaluation?
  - › Pour qui évalue-t-on ?

5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

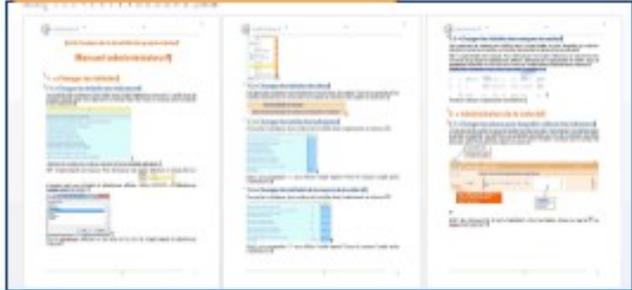
Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Exemple de la métropole de Strasbourg

Outil



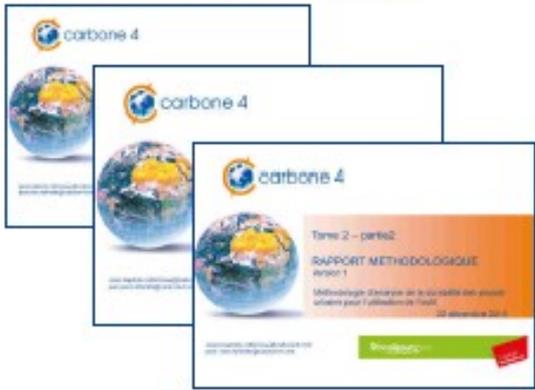
Guide utilisateur



Note de synthèse



Méthodologie



Analyse des 3 projets



5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Exemple de la métropole de Strasbourg

Accessibilité au transports en commun



Analyse existante :

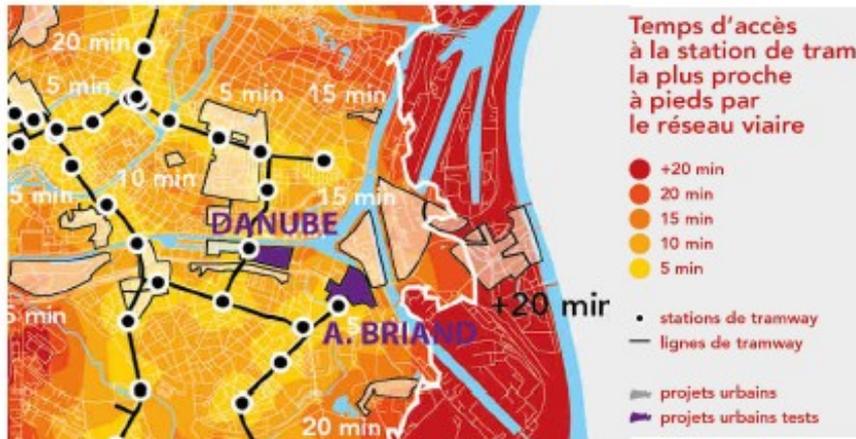
Distance à pied du centroïde à la station de tram la plus proche =

- 200 m pour Danube
- 420 m pour Rives du Bohrie
- 5720 m pour Portes du Kochersberg



Comment prendre en compte les spécificités des réseaux de transports ?

Recontextualisation sur une carte de la métropole



(source SIG)

Caractérisation de la centralité de la station : indice de Schimbel



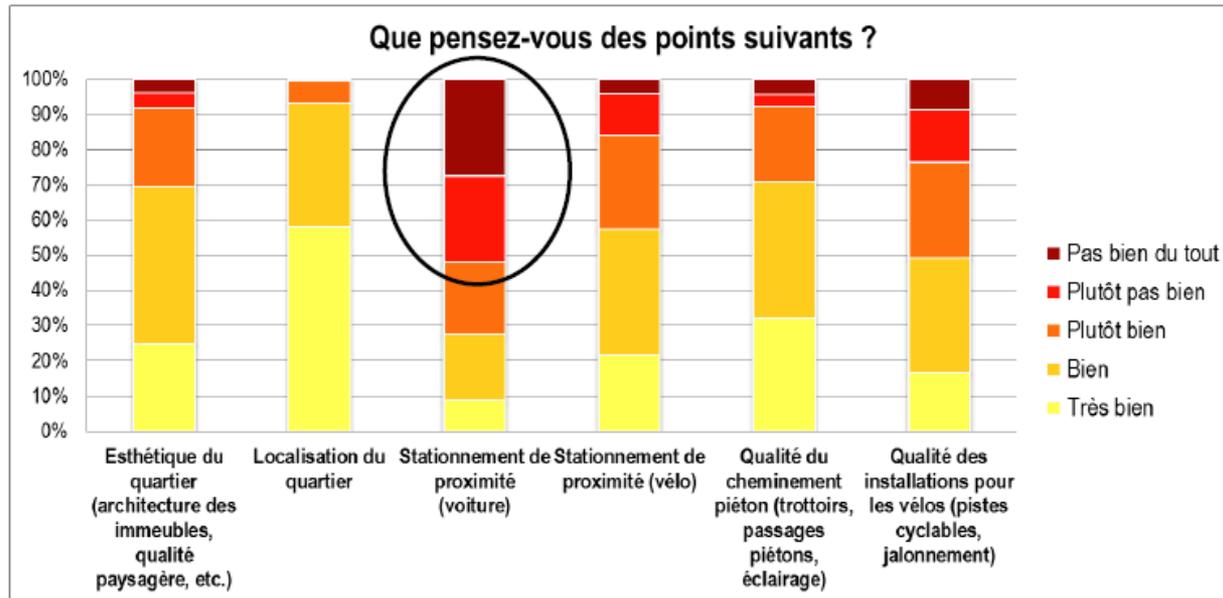
## 5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

*Exemple d'enquête sur la ZAC de Bonne à Grenoble*

**ARGOS**  
DEVELOPPEMENT LOCAL

#### Comment voient-ils leur quartier ?



Hormis le stationnement automobile, les habitants apparaissent satisfaits ou très satisfaits du quartier sur de multiples aspects.

## Les points-clés de la démarche

- Une volonté politique et la mobilisation des acteurs concernés
- Une démarche de projet avec un questionnement systématique et constant
- Une approche participative et pédagogique
  - Qui associer ? Quand ? Comment ?
- Une approche thématique mais transversale
  - Prendre en compte les différentes dimensions
  - Réunir les différentes compétences et les animer
- L'enjeu de l'évaluation

Et quoi qu'il en soit :

- un projet urbain, inscrit dans un territoire, en réponse à des enjeux locaux et globaux

## 6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : POLITIQUE FONCIÈRE ET LOCALISATION DU PROJET

- 1) Quelle politique foncière à l'échelle intercommunale a été menée ces dernières années pour lutter contre l'étalement urbain ?
- 2) Comment avez-vous choisi la localisation de votre projet pour travailler en priorité sur la ville existante ?

#### NOTION 2 : DENSITÉ ADAPTÉE

- 1) Comment votre projet répond-il aux exigences de densité fixées par les documents de planification ?
- 2) Comment le projet s'articule-t-il avec le tissu urbain alentour ?
- 3) Qu'avez-vous prévu pour concilier densité et qualité de vie ?

## 6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

### Contexte

- L'EcoQuartier : un projet d'aménagement, qui s'inscrit dans un territoire, une commune, un site, un terrain...
- Un enjeu fort de limitation de la consommation foncière :
  - D'après l'IFEN, chaque année, 60 000 hectares de terrains naturels ou agricoles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. L'artificialisation des sols augmente 3 fois plus vite que la population.
  - La lutte contre l'étalement urbain et la densité sont aujourd'hui repris dans les documents réglementaires (Lois Grenelle, SCOT et PLU) ; la compacité est dictée aussi par les enjeux énergétiques ; l'intensité est un besoin pour permettre des transports en commun performants, des commerces et services ainsi qu'une animation favorable au lien social.
- La densité
  - Face à la croissance des villes et à leur étalement urbain, la question de la densité dans la ville est devenue centrale dans les politiques urbaines. La densité, au cœur de l'enjeu de la mixité et de l'urbanité, répond à une volonté sociale et politique, et devient inéluctable dans un contexte de développement durable.
  - Entre prescriptions inscrites dans les documents d'urbanisme, contexte et formes urbaines locales, marché de l'immobilier et perceptions des habitants

## 6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

### Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?

#### Privilégier une stratégie de renouvellement urbain visant à privilégier et à valoriser le « déjà-là »

- **En centre-bourg, sur l'un des quartiers anciens de la commune, en territoires périurbains ou ruraux**  
Lutte contre la vacance et la dégradation du bâti, mesures incitatives et d'accompagnement pour le maintien et le développement de l'offre commerciale, notamment les commerces de proximité ; valorisation des dents creuses
- **En centre-ville d'agglomérations ou villes dans des secteurs peu valorisés**  
Sur d'anciennes friches industrielles ou administratives (anciennes emprises ferroviaires, hôpital, patrimoine militaire, friches industrielles...) ; autour d'éléments structurants l'activité et/ou l'armature urbaine (gare, nouvelle station de transport en commun...) ; sur des dents creuses et/ou à partir du remembrement d'ilots
- **Dans les quartiers existants**  
Projets de rénovation urbaine (PRU), nouveaux projets de renouvellement urbain... Renouvellement d'ensemble pavillonnaire



## 6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

### Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?

- Favoriser le renouvellement urbain et mettre en place une politique foncière
- **Il n'y a pas de densité standard.** Cette notion doit être approchée en fonction du site, du contexte urbain et culturel, des enjeux bioclimatiques,... Elle fera consensus auprès des acteurs concernés si elle s'accompagne d'une qualité urbaine, d'une qualité des usages et d'une densité végétale.
- L'habitat dense comme réponse à l'étalement urbain ? Habitat individuel groupé ou petit collectif
  - Le mélange des types de logements et des formes architecturales des bâtiments favorise l'intégration des opérations dans leur environnement urbain, qui rend la densité plus acceptable.
  - Ce choix d'urbanisme permet d'une part d'économiser l'espace et d'autre part de rendre les types de logements plus visibles en les hiérarchisant.
- Favoriser l'attractivité des habitations et des autres constructions
  - Création de prolongements extérieurs (terrasses, balcons), d'espaces communs et d'espaces publics largement dimensionnés, contribuant à un cadre de vie de qualité.
  - La compacité des constructions engendre des espaces libres, aménagés pour la plupart en espaces verts, qui garantissent un accès à la nature aux citoyens. Ces espaces de nature deviennent support de biodiversité et participent ainsi à la préservation de cette dernière.

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

## Comment faire ?

### Identifier et s'entourer des partenaires adéquats (cf dimension 1)

- Établissement foncier (EPF, établissement local...)
- CAUE
- Agences d'urbanisme
- ANAH, Caisse des dépôts
- Services de l'Etat...

### Etablir ou renforcer sa stratégie foncière visant à privilégier les projets d'aménagement en renouvellement urbain

- Encadrer : via les outils de planification (PLU...)
- Intervenir : acquérir et/ou valoriser du foncier
- Anticiper (outil type zone d'aménagement différée...)
- Saisir les opportunités foncières (veille foncière – ex : Grenoble et son EPF avec DPU et DPUR)
- Négocier : urbanisme négocié, avec propriétaires privés (ex : Tours)

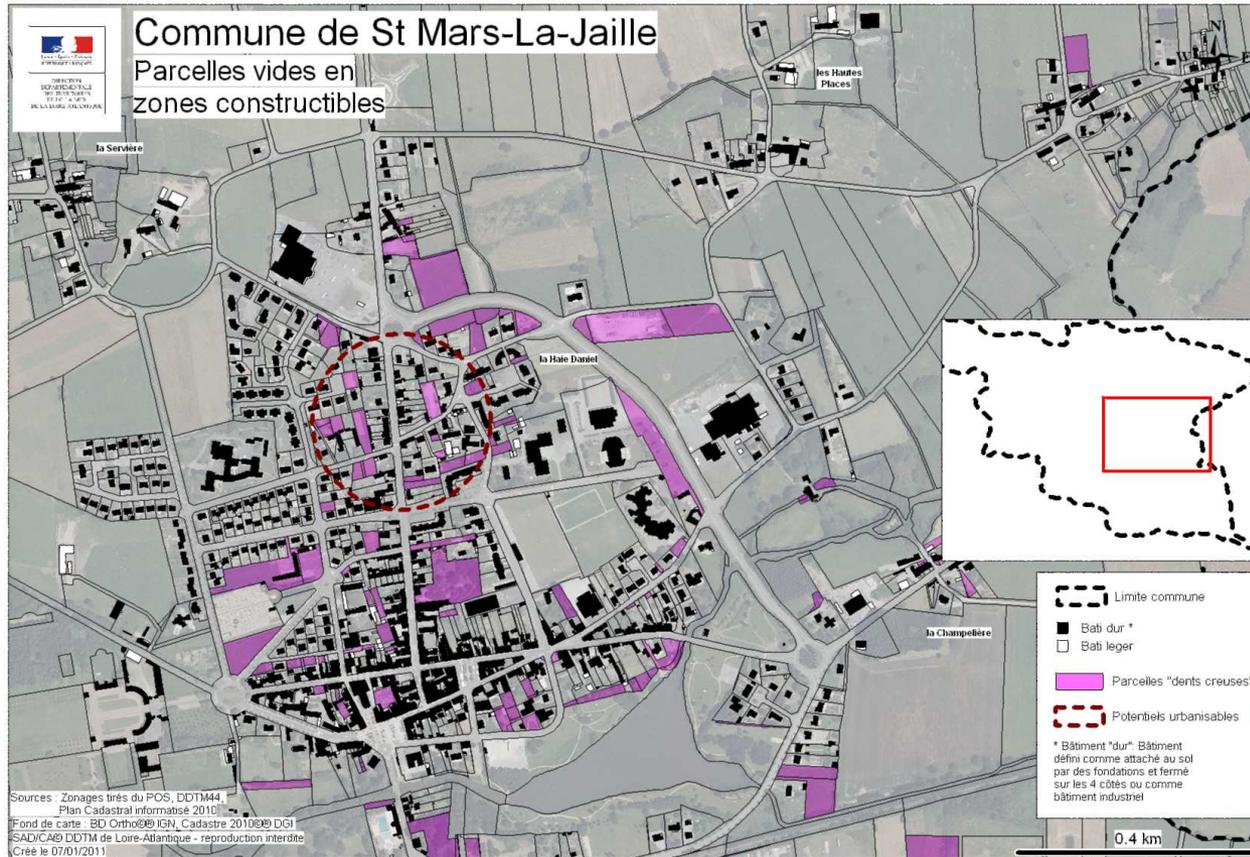
### Travailler sur les formes urbaines

- En lien avec les quartiers environnants et le contexte local

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

## Comment faire ?

Repérer les potentiels en zone urbaine (exemple de St Mars la Jaille - DDTM44)



6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

## Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

1/3 projets en extension urbaine maîtrisée

### **2/3 en renouvellement urbain dont**

- 1/3 friches industrielles
- 1/3 PRU (ANRU)
- centres anciens, dents creuses, restructurations d'îlots en centre-ville...

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

## Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

### Forqualcier / Opération en centre ancien



Les points forts à retenir :

- Réhabilitation d'un quartier historique médiéval
- Coopération fructueuse entre le public et le privé
- Organisation d'un concours d'idées sur le parti d'aménagement



Au-delà du tissu traité, la requalification s'est diffusée à l'échelle de l'ensemble du centre et a initié d'autres démarches.



## 6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

- Sensibilisation des habitants aux questions de densité urbaine.

Travail pédagogique mené par la ville de Grenoble (ZAC de Bonne) qui a porté à la fois sur les notions de **densité réelle, densité perçue, de formes urbaines**, avec des comparaisons entre quartiers de typologies différentes.

Un travail similaire avec les habitants a été mené à Mantes-la-Jolie sur des indicateurs "sensibles" de densité "ressentie", afin d'orienter des choix de projet.

A plus petite échelle, **travail pédagogique** mené par la manufacture des paysages (Hérault), association qui intervient en amont des projets par une **animation d'ateliers** associant élus et habitants



## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

### LES DONNÉES QUALITATIVES

#### DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : DIVERSITÉ SOCIALE

- 1) Comment votre projet permet-il d'accueillir une diversité de ménages et de modes de vie ?
- 2) Comment votre projet répond-il aux objectifs de la politique locale de l'habitat ? Votre projet participe-t-il au parcours résidentiel sur votre territoire ?

#### NOTION 2 : INTIMITÉ ET VIVRE ENSEMBLE

- 1) Qu'avez-vous prévu (et/ou réalisé) pour permettre d'« habiter » dans de bonnes conditions, notamment pour préserver l'intimité des habitants ?

*Exemples : traitement des espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs, modes de gestion spécifiques ....*

- 2) Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales, les pratiques collectives et les projets citoyens ?

*Exemples : espaces mutualisés, jardins collectifs, habitat participatif, animation des espaces publics...*

#### NOTION 3 : SOLIDARITÉS

- 1) Comment l'âge et les handicaps ont-ils été pris en compte dans le projet ?

*Exemples : accessibilité pour tous, services spécifiques (enfants, personnes âgées....)....*

- 2) Quels dispositifs de solidarité et systèmes d'entraide avez-vous prévus, notamment à destination des plus fragiles ?

*Exemples : dispositifs à destination des publics précaires, personnes seules, enfants, personnes âgées...*

## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

### Contexte

- **La loi d'orientation contre les exclusions de juillet 1998** énonce dans son article premier que « la présente loi tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance. »
- **Priorité nationale, à travers la loi SRU depuis décembre 2000**, la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations s'imposent comme conditions essentielles du développement durable.
- **La loi de 2005** a renforcé les obligations en matière d'accessibilité de la voirie, des espaces publics, des bâtiments publics, des logements et des transports et au profit de toutes les personnes à mobilité réduite.
- Le vieillissement de la population de l'Hexagone se poursuit. En 2007, 10.3 millions de personnes étaient âgées de 65 ans ou plus, soit 16,2 % de la population, alors qu'elles représentaient moins de 15% de l'ensemble en 1994 (source INSEE).

## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

### Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?

Réduire les phénomènes d'exclusion et de ségrégation socio-spatiale

Promouvoir la mixité sociale et les liens avec le reste de la ville

Renforcer les liens sociaux et intergénérationnels

Favoriser les initiatives citoyennes et la gestion de biens communs

Prendre en compte les personnes âgées et les personnes handicapées



## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

Comment faire ?

### Vivre-ensemble

d'abord bien vivre chez soi,  
pouvoir rencontrer les autres sans conflits d'usage, sur des espaces publics alliant confort et sécurité.

se sentir acteur de son quartier en pouvant participer à la vie de quartier et à son évolution.

*Espaces de circulation, lieux de rencontres et d'échanges, les espaces publics (la rue, la place, le passage...) jouent un rôle décisif pour le bien vivre ensemble et l'attractivité du quartier.*

## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

### Comment faire ?

#### Mixité

En lien avec le projet de territoire et avec les objectifs des outils de planification (PLH, PDH...) pensez :

- La mixité des tailles de logements (en cohérence avec les besoins locaux)
- La mixité des formes : maisons, appartements, logements intermédiaires
- La mixité des statuts d'occupation : accession, locatif, locatifs sociaux (PLS, PLAI, PLUS...), résidence étudiante, maison de retraite, habitat participatif
  - > En adéquation avec le revenu des ménages et en complémentarité avec l'offre existante sur le territoire

*Pour répondre aux besoins de tous, favoriser les parcours résidentiels et la mixité intergénérationnelle*

## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

Comment faire ?

### Solidarité

La solidarité dans le quartier peut être facilitée par la mise en place d'espaces partagés : Extérieurs, comme les squares et places, mais aussi les jardins partagés ; Semi-privés, comme les coeurs d'ilots, les toits d'immeubles, les locaux communs (buanderie...) ; Bâtis, comme les salles de réunions, les maisons de quartiers, les locaux associatifs

Cf Journée sur accessibilité dans les écoquartiers (mai 2016)

## 7. Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

- Projets d'**habitat participatif** : **Mulhouse** (Ecoquartier Lefebvre) avec un projet en autopromotion et **Nanterre** (Ecoquartier Hoche) avec une coopérative d'habitants
- Accent mis sur les structures adaptées à des populations spécifiques : **Paris (Boucicaut)**
- **Tours (Ecoquartier Monconseil)** : mixité sociale, mixité des formes urbaines, habitat participatif, EPAHD et foyer pour personnes handicapées



EcoQuartier Monconseil, Tours / maille piéton et EPAHD au sein du quartier

## 8. Assurer un cadre de vie sûr et sain

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : NUISANCES ET POLLUTIONS

1) Comment votre projet prend-il en compte l'état sanitaire du site et les nuisances identifiées ? Comment contribue-t-il à les réduire pour les usagers ?

Types de nuisances à identifier : pollution de l'air, bruit, pollution des sols, nuisances olfactives, visuelles, lumineuses, champs électromagnétiques... hors mesures liées aux modes doux, à la biodiversité (sauf quand elles contribuent directement à la réduction de la pollution) et aux déchets

*Exemples : actions en cas de pics de pollution, déplacement de nuisances...*

#### NOTION 2 : SÛRETÉ ET SÉCURITÉ URBAINES

1) En quoi les choix d'aménagement et de gestion favorisent-ils le sentiment de sécurité ?

*Exemples : Orientation, visibilité, animation urbaine...*

2) Votre projet ou certains de ses équipements ont-ils bénéficié d'une étude de sûreté sécurité publique réglementaire ? comment et à quel stade les préconisations et conclusions ont-elles été prises en compte ?

## 8. Assurer un cadre de vie sûr et sain

### Contexte

- Les Français sont **72 % à percevoir la pollution atmosphérique comme une réelle menace pour la santé.**
- Selon les polluants mesurés, 5 à 30% des logements évalués présentent des valeurs nettement plus élevées que les concentrations moyennes, donc potentiellement dangereuses pour la santé. Nous passons 80% de notre temps à l'intérieur de locaux (source OQA 2005).
- En France, **la pollution provoque 42 000 décès par an** (source libération).
- Depuis 2007, les études de sûreté urbaine sont obligatoires pour les projets de plus de 70 000 m<sup>2</sup> de SP et tout établissements recevant du public (ERP de catégorie 1 et 2), qu'il s'agisse d'une création ou de travaux/aménagements « ayant pour effet d'augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ou de modifier les accès sur la voie publique, dans les agglomération de plus de 100 000 habitants. Mais aussi pour les projets ANRU.

## 8. Assurer un cadre de vie sûr et sain

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

#### Nuisances acoustiques :

- Limitation des véhicules
- Ecrans acoustiques

#### Qualité de l'air :

- Limitation de la voiture et des moyens de transports polluants
- Limitation polluants à la source
- Limitation des allergènes
- Un quartier avec une station de mesure de la qualité de l'air

#### Dépollution des sols

- Traitements et gestion des terres polluées
- Charte chantier
- Exigence sur des choix de matériaux peu nuisibles ou issus du recyclage ou de filière naturelle



Ginko-Bords du Lac : Îlots expérimentaux Bouygues immobilier pour réduire les polluants à la source dans le bâti avec des mesures de la qualité de l'air depuis 2013.

La Barberie à Changé : Réflexion sur la pollution électromagnétique de l'éclairage urbain et positionnement des candélabres à distance des logements.



## 9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

### LES DONNÉES QUALITATIVES

#### DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1) Comment le projet s'articule-t-il à son environnement urbain et naturel ?

*Exemples : perspectives et points de vue, trame viaire, articulation avec les quartiers mitoyens,...*

2) Comment le projet prend-il en compte et exploite-t-il les éléments paysagers présents sur le site ?

#### NOTION 2 : QUALITÉ URBAINE ET ESPACES PUBLICS

1) Comment la composition et les formes urbaines participent-elles à la création d'un cadre de vie agréable?

*Exemples : maillage, structuration*

2) Quelle importance est accordée aux espaces publics et quels aménagements favorisant la qualité de vie sont proposés dans le projet ?

*Exemples : opérations d'espaces publics particulières, intégration de la multifonctionnalité ...*

3) Comment la nature en ville participe-t-elle à la qualité du cadre de vie ?

#### NOTION 3 : QUALITÉ ET CRÉATIVITÉ ARCHITECTURALE

1) Comment les îlots et formes bâties participent-ils à une qualité architecturale d'ensemble du projet?

2) De quelle manière favorisez-vous la création et la qualité architecturales dans les projets ?

*Exemples : projets architecturaux spécifiques, consultation d'équipes mixtes d'architectes-promoteurs-urbanistes, concours d'idées,...*

## 9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

### Comment faire ?

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE et CREATIVITE

- Un travail collectif s'appuyant sur les ressources locales pour construire les cahiers des charges et prescriptions de la maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale

Travail avec CAUE, Maison de l'architecture, STAP, architectes et urbanistes conseil de l'Etat, agences d'urbanisme...

- Un mode de sélection de la maîtrise d'œuvre encourageant les propositions diversifiées et créatives, ainsi que le débat d'idée autour du projet (concours)

- Une attention particulière à avoir sur la qualité de la conception et du traitement l'espace public / espace public = garant de la qualité de vie du quartier



## 9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

Comment faire ? L'EcoQuartier sera *"une réussite le jour où ses limites ne seront plus perceptibles"*.

### INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

-Un quartier relié à la ville, au faubourg et au bourg existant : proposer des accroches sur les liaisons existantes, intégré dans la structure urbaine

-Le respect de la qualité paysagère existante, des ouvertures sur le paysage plus lointain, permettant des respirations et une meilleure appréhension du quartier





## 9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

### Comment faire ?

#### COMPOSITION ET FORME URBAINE

- Une trame et des espaces publics lisibles, cohérents avec les tracés historiques, compatibles avec les usages
- Une composition du projet d'aménagement avec les éléments bâtis et non bâtis existants



Parc Habité, Zac Desjardins à Angers : lien entre perspectives et matériaux, accès directs au parc



## 9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

## Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Lyon

Communauté Urbaine de Lyon



Un gain de densité, compensé par une amélioration du cadre de vie et un développement de l'activité :

- Densité moyenne prévue : 70 logements/ha
- Diversification des logements et des formes urbaines
- Remodelage de barres et tours : déconstructions partielles, restructurations internes, extensions, etc. (par exemple, l'immeuble 320)
- Développement d'équipements, activités, services et commerces, répondant aux besoins de la population et favorisant une intensité urbaine



## 10. Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : PATRIMOINE D'HIER ET DE DEMAIN

1) Comment les patrimoines naturel et bâti sont-ils valorisés dans le projet ?

*Exemples : opérations de restauration, de construction/réhabilitation, de mise en valeur de patrimoine, patrimoine du quotidien, prise en compte du grand paysage...*

#### NOTION 2 : MÉMOIRE ET IDENTITÉ

1) En quoi votre projet contribue-t-il à l'identité et à la culture locale ?

*Exemples : actions citoyennes ou implication des habitants en lien avec l'histoire ou la mémoire du site...*

## 10. Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

### Contexte

Le patrimoine est aujourd'hui partout, au fondement même de **l'identité des territoires**.

- La notion de patrimoine s'est structurée en France au 19e siècle autour de l'affirmation d'une identité nationale et de la valorisation d'objets. Cette notion s'est élargie depuis une cinquantaine d'années, passant de l'objet exceptionnel au paysage, intégrant des espaces naturels et bâtis à de vastes échelles.
- Le patrimoine territorial est porteur de valeurs diverses qu'il s'agit de transmettre sans en perdre la cohérence.

### ***Lutter contre les idées reçues :***

*EcoQuartier =  
modernité VS  
patrimoine ?*

*EcoQuartier =  
un seul type  
d'architecture ?*

*EcoQuartier =  
construire du  
neuf ?*



*EcoQuartier = faire table  
rase du passé ?*

## 10. Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

• **Aménager l'espace en préservant le « déjà-là »**, en partant de l'existant, est une préoccupation croissante des citoyens, relayée par les élus.

• La construction du projet de patrimoine territorial est l'affaire des collectivités : le rapport avec l'Etat, responsable de cette politique au niveau national depuis 1850, évolue vers plus de décentralisation et plus de place laissée aux citoyens quant à la définition de ce projet.

Cette évolution du contexte invite à interroger et renouveler les modes de faire la ville à toutes les échelles et à toutes les étapes (planification, programmation, co-construction et co-aménagement, gestion et amélioration continue).



## 10. Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

#### Patrimoine industriel

**EcoQuartier Boucicault** (75), renouveau d'un quartier parisien marqué par un patrimoine hospitalier



#### Patrimoine naturel

**EcoQuartier de Rémire-Montjoly en Guyane**, valorisation et pédagogie autour de sentiers pédestres en partenariat avec le conservatoire du littoral



Habiter un EcoQuartier, ce n'est pas seulement disposer d'un logement, mais c'est s'approprier un espace et s'épanouir dans son environnement en utilisant les différentes fonctions d'un territoire dans de bonnes conditions (transports, équipements, services, etc.).

Enfin, c'est pouvoir rencontrer l'autre au sein d'espaces publics de qualité et interagir avec un espace extérieur qui sort de l'enceinte du simple espace privé.

La qualité et la diversité des espaces partagés et extérieurs favorisent l'acceptation de la densité, le bien-vivre ensemble et l'appropriation des projets d'EcoQuartiers par les habitants.

## 11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : DYNAMISME DU TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT

1) Comment le projet participe-t-il au dynamisme économique du territoire ?

*Exemples : développement de l'offre de bureaux, création ou maintien d'emplois et/ou de commerces, diversification de l'offre existante, services, crèches d'entreprises, restaurants inter-entreprises...*

2) Comment le projet contribue-t-il à la recherche d'un équilibre économique territorial ? Précisez si des dispositifs spécifiques s'appliquent sur le secteur.

*Exemples : enjeux de concurrence territoriale, impact des nouvelles activités/nouveaux services par rapport à l'existant, attractivité, zones franches urbaines, ...*

#### NOTION 2 : DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE, SOCIALE ET SOLIDAIRE

1) Comment le projet permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire dans sa conception, sa mise en œuvre ?

*Exemples : clauses d'insertion, entreprises locales*

2) Comment le projet permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire dans le quartier en fonctionnement ?

*Exemples : coopératives, économie créative, ressourcerie, « repair-café »...*

## 11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

### Contexte

#### Quelle place de l'économie dans l'EcoQuartier ?

- **Les collectivités sont légitimes pour jouer un rôle dans l'organisation de l'activité économique de leur territoire.** Il s'agit ensuite d'utiliser les outils disponibles pour inciter des entrepreneurs à venir s'installer et de travailler sur des dispositifs qui permettent de faciliter les échanges et les interactions entre les entreprises elles-mêmes.
- L'EcoQuartier doit entrer en résonance avec le territoire, sur tous les plans y compris sur la question économique. Il s'agit finalement **d'opérer un retournement dans la manière dont on aborde la question des activités économiques**, en considérant son territoire, non pas comme le réceptacle de la globalisation sur lequel on n'aurait aucune prise, mais bien comme un dispositif d'innovation dans lequel l'EcoQuartier a une place à jouer selon sa vocation.
- Le succès de l'économie territoriale et sa traduction dans un projet d'EcoQuartier passe par une **valorisation des ressources locales**. Il convient dans un premier temps d'identifier ces ressources sur le territoire et ensuite de les mettre en valeur par une stratégie de différenciation liée aux spécificités locales (patrimoine existant, traditions locales, etc.).

## 11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

### Déclinaison dans le référentiel EcoQuartier / Les grands objectifs

- S'assurer des retombées locales du développement économique
- Adapter la création d'emploi aux qualifications de la main d'œuvre locale et aux ressources du territoire
- Favoriser une économie locale sociale et solidaire
- Augmenter les performances sociales du développement économique
- Privilégier les circuits courts de production, de distribution et de consommation
- Anticiper les évolutions, notamment en matière de Technologie de l'Information et de la Communication (TIC) et de « green tech »

**11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire****Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?**

**Les EcoQuartiers doivent être considérés comme une composante du développement local à part entière**

- Les EcoQuartiers ont pour ambition de soutenir le développement social des territoires et la valorisation des ressources locales. En utilisant la main d'œuvre locale ou des éco-matériaux, en privilégiant les circuits courts de production, de distribution et de consommation, les EcoQuartiers participent d'une part à la diminution des déplacements et de leurs impacts sur l'environnement et favorisent d'autre part le développement économique local.

**Les EcoQuartiers participent à l'innovation dans le développement économique**

- Les EcoQuartiers ont pour ambition de participer et de tester de nouvelles politiques de développement économique soucieuses de leurs impacts environnementaux et sociaux.
- Les EcoQuartiers doivent favoriser la convergence entre innovations sociales, techniques et environnementales au service de nouveaux modes de vie, de production et de consommation au service du territoire.

## 11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

# Comment faire ?

Aide au maintien des commerces de proximité, par la création de nouveaux locaux et l'aménagement des abords (éventuellement FISAC), aménagement d'une centralité, liaison piétonne

Mise en place d'actions d'insertion par l'emploi et de soutien à la création d'entreprise.

Création d'une offre en locaux d'activités (économie productive) en lien avec les besoins locaux dans les pôles urbains

Rendre possible l'émergence de projets de création d'activités économiques en lien avec le tourisme, les circuits courts ou l'économie sociale et solidaire pour les plus petits territoires

Soutien aux entreprises de BTP locale, chantiers pilotes, recherche de complémentarité dans les nouvelles entreprises accueillies

## 11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

## Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

- Soutien direct à l'agriculture avec la création d'un magasin fermier et d'un laboratoire de transformation dans le projet de la Ferme Forgeronne sur la commune **Les Forges**
- Dispositifs d'insertion dans le domaine des Technologies de l'Information et de la Communication à Lille dans le quartier des Rives de la Haute Deûle à **Lille**, ou des métiers de bouche à Bordeaux dans le cadre de l'opération Ginko à **Bordeaux**.
- Suppression du zonage fonctionnel dans le PLU de **Grenoble**
- Mise en place d'un dispositif de formation des chefs de chantier et des compagnons aux nouvelles techniques de construction à l'occasion du projet de la Caserne De Bonne à **Grenoble**
- Création d'un jardin d'insertion pour de la production en circuit court sur le Parc Marianne à **Montpellier**.



## 12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

- 1) Quelles sont les fonctions urbaines du projet au service des habitants et usagers actuels et futurs ?
- 2) Les fonctions proposées dans le projet sont-elles complémentaires à celles du territoire ?

*Exemples : équipements, services, commerces, ....*

#### NOTION 2 : PROXIMITÉ DES SERVICES ET DES EMPLOIS

- 1) Les différentes fonctions (à l'intérieur du quartier ou à l'échelle du territoire) sont-elles facilement accessibles en transports collectifs, transports à la demande, ou modes actifs ?

*Exemples : zones d'emploi, lieux de loisirs, équipements, services, commerces, ....*

## 12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

### Contexte

L'approche fonctionnaliste de la ville, longtemps prônée, a rencontré des limites et d'importantes critiques.

On assiste aujourd'hui à une prise de conscience de l'importance de la mixité fonctionnelle pour une approche durable de l'urbanisme :

- Épanouissement humain
- Accès aux services
- Valorisation des courtes distances
- Vie et intensité urbaines
- Dynamique de quartier
- Encouragement d'une mixité sociale et socio-professionnelle

La question se pose désormais du retour de certaines activités dans la ville (notamment artisanat) et de la cohabitation des différentes fonctions et activités au sein d'un même quartier voire un même bâtiment.

L'idée d'une  
ville  
productive ?



## 12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

### Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?

#### Promouvoir des projets mixtes

- La mixité interroge la capacité collective des acteurs urbains à trouver des solutions intelligentes pour une cohabitation de fonctions différentes, aux logiques économiques et immobilières différentes, en anticipant et en organisant les usages futurs.
- L'ambition des EcoQuartiers est donc de promouvoir des projets mêlant logements, activités, commerces, et des services essentiels à une véritable urbanité.

La ville multifonctionnelle : un enjeu fort afin de limiter les distances domicile-travail et de favoriser l'accès aux services publics et privés.

Cette mixité n'est plus étudiée à l'échelle de la ville ou d'un quartier mais est déclinée jusqu'à l'îlot ou l'immeuble.

La mixité permet d'imaginer la mutualisation et l'adaptabilité des espaces ou équipements visant à une optimisation de l'investissement public et une meilleure appropriation par les usages. Elle préfigure une ville à la densité adaptée qui accepte dans son centre des fonctions écartées depuis près de 30 ans du fait de l'urbanisme de « zoning ».

## 12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

**Bâtiments et îlots mixtes** (commerces, logements, résidences hôtelières, bureaux, équipements publics) dans le quartier Ginko à Bordeaux, à Blagnac sur le quartier Andromède, sur la ZAC de Bonne à Grenoble ou encore dans le cas de la Ferme Forgeronne

Réservation de logements sociaux pour des employés de l'hôpital à proximité, sur le site de Blanche-Monier à Grenoble

L'hybridation de plusieurs activités économiques dans l'EcoQuartier de La Rivière avec le regroupement sur même lieu d'une diversité de fonctions (restaurant / bar / gîte / accueil touristique) qui permet de financer un emploi à temps plein.



Blagnac - quartier Andromède



site de Blanche -  
Monier à Grenoble



## 12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

Un fonds de participation citoyenne qui vise à financer les initiatives citoyennes en matière d'animation du quartier (aménagement ou événementiel) a été mis en place sur le quartier Europe à Saint Briec. Sur ce même quartier de grands ensemble, des barbecues collectifs ont été mis en place.

La mise en place  
d'aménagement culturel sur  
l'espace public du quartier  
Grands Pêcheurs à  
Brest : écran de  
cinéma sur un pignon,  
espace à musique sous le  
tableau d'eau, ouverture  
à la cuisine de la Maison  
du Quartier sur l'espace  
public

Le Pôle Molière aux  
Lorient, entre  
équipement scolaire,  
culturel et social



Saint-Briec, quartier de l'eUROPE

## 13. Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : ÉCONOMIE DES RESSOURCES

1) Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) permettent-elles de limiter la consommation des ressources ?

*Exemples : réhabilitation de bâtiments ou structures existantes, réduction des terrassements, réemploi des matériaux sur place, procédés constructifs allégés, utilisation de matériaux recyclés, biosourcés,...*

2) Quels outils ont-été utilisés pour évaluer les matériaux et procédés mis en place et pourquoi ?

*Exemples : FDES (fiche de déclaration environnementale et sanitaire), Analyse de Cycle de Vie,...*

#### NOTION 2 : UTILISATION DES RESSOURCES LOCALES

1) Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) favorisent-elles la mobilisation de ressources locales (matériaux et savoir-faire) ?

#### NOTION 3 : DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES LOCALES ET DES CIRCUITS COURTS

1) Comment le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production et de consommation locaux ? Exemples : agriculture urbaine, artisanat, AMAP (Association pour le maintien de l'agriculture paysanne), actions de sensibilisation,...

2) En quoi le projet favorise-t-il la valorisation de filières locales ?

*Exemples : filière bois construction, chanvre, pierres locales,...*

## 13. Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

### Comment faire ?

#### Réduire la consommation de ressources

- Des pratiques vertueuses en phase chantier : terrassements limités (faire avec le relief existant) et optimisés, stockage sur place et réemploi des matériaux

#### Choisir des matériaux moins impactant pour l'environnement

- Choix de matériaux recyclés se développe.  
Incitations dans les cahiers des prescriptions environnementales pour utiliser des matériaux écolabellisés
- Quand le bois est présent localement et géré de manière durable, le valoriser dans les choix constructifs

### Illustrations



Villedieu le Puits, Morez : Structuration d'une filière bois très aboutie en commune forestière avec sécurisation de l'approvisionnement des chaufferies bois du territoire en lien avec le PNR (Plan Approvisionnement Territorial)

## 13. Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

### Comment faire ?

Développer les filières locales et recourir à des entreprises locales

- Accompagner la montée en compétence des entreprises locales en compétences (formations)

Développer l'agriculture de proximité



Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées :



Coeur de bourg de la Rivière : prise en charge par la collectivité des coûts de sciage et de coupe du bois pour favoriser son utilisation et maîtriser la provenance

Vidailhan à Balma : chaufferie mutualisée biomasse concentrateurs solaires

ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine : réutilisation des matériaux dans le cadre d'une démarche artistique sur le projet.

## 14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : CONTINUITÉ ET ACCESSIBILITÉ DES ITINÉRAIRES EN MODES ACTIFS

1) En quoi l'aménagement du quartier favorise-t-il les déplacements en modes actifs (piétons, vélos, trottinette, ...) au sein du quartier et vers les quartiers adjacents ?

*Exemples : trame piétonne, partage de la voirie, accessibilité PMR, confort, ombrage, choix du revêtement, ...*

2) Quels sont les dispositifs d'accompagnement et/ou de sensibilisation aux modes actifs ?

*Exemples : maison du vélo services info, réparation, communication itinéraires dédiés, ...*

#### NOTION 2 : STRUCTURATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF ET DÉVELOPPEMENT D'OFFRES ALTERNATIVES EFFICACES

1) Quels liens ont été faits, et à quel moment, entre l'organisation urbaine et les transports en commun/autres modes actifs ?

*Exemples : Création des voies de transport collectif avant la construction des bâtiments, etc.*

2) En quoi l'offre de transports collectifs, les services à la mobilité et les dispositifs d'informations favorisent-ils un usage alternatif à la voiture individuelle ?

*Exemples : itinéraire des TC, cadencement, fréquence, amplitude horaire, confort*

3) Quelles sont les offres alternatives proposées ?

*Exemples : covoiturage, auto-partage, vélo libre service, ...*

#### NOTION 3 : INTERMODALITÉ

1) En quoi le passage d'un mode de transport à l'autre est-il facilité ?

*Exemples : parkings relais, emplacements vélo proches des TC, politique tarifaire coordonnée*

2) Quels sont les dispositifs d'accompagnement et d'information pour faciliter les déplacements ?

*Exemples : application internet, centrale de mobilité, ...*

#### NOTION 4 : LIVRAISONS / SERVICES URBAINS

1) En quoi les espaces publics favorisent-ils la régulation des vitesses, la cohabitation des modes de déplacement et l'accessibilité pour tous ?

2) Quelle est la stratégie adoptée en termes de stationnement ?

*Exemples : réduction du stationnement, en surface, mutualisation d'espaces, places de stationnement regroupées, mutualisées ou réversibles à durée limitée, organisation des livraisons et accès des véhicules d'urgence...*

## 14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement

### Contexte

- Les transports représentent plus d' ¼ des gaz à effet de serre et 57% de ces émissions proviendraient des voitures particulières
- Lors de leurs déplacements, 80% des automobilistes français sont seuls dans leur véhicule
- 75% des trajets domicile-travail se font en voiture
- Les distances parcourues ont augmenté de 12% entre 1994 et 2008 ont augmenté de 12%
- 1 déplacement automobile sur 2 est inférieur à 3km et 1 sur 4 est inférieur à 1km (1km = 15 min de marche à pied)
- Facteur d'émission de CO<sub>2</sub>/km par mode de transport :
  - Tramway : 7
  - Bus : 30
  - Voiture : 130



## 14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement

### Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?

- Limiter les besoins en déplacement des personnes et du transport de marchandise



- Favoriser l'intermodalité
- Organiser la mixité des flux de transports et de déplacements
- Promouvoir des moyens de maîtriser les déplacements individuels motorisés, à travers par exemple une politique audacieuse de stationnement et de régulation de la vitesse
- Promouvoir l'utilisation collective de l'automobile
- Organiser les flux de marchandises au sein du quartier de manière à réduire leur impact écologique et à améliorer le confort des riverains comme des commerçants

## 14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement

### Comment faire ?

Agir simultanément sur les cinq domaines d’actions que sont :

- **la stratégie**
  - Conception de documents adaptés au contexte, y compris dans les secteurs ruraux
- **l’aménagement des espaces urbains**
  - Requalification des espaces publics, dont les espaces restant peu valorisé comme des berges.
  - Attention portée aux cheminements piétons “ arborés” “agréables”, des pistes cyclables plus lisibles, des profils de voiries restreint pour limiter
  - la vitesse des voitures, mise en place de “zones de rencontre” ou “zones 30” dans les projets
- L’offre et leurs services
  - créations ou prolongation d’infrastructure
  - offre de nouveaux arrêts
- les dispositifs dissuasifs à la voiture
- les dispositifs d’accompagnement



Coordination projets  
TRAM et EcoQuartier :  
Monconseil à Tours



## 15. Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

### LES DONNÉES QUALITATIVES

#### DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : RÉSEAUX NUMÉRIQUES

1) En quoi le projet a-t-il réuni les conditions du déploiement des réseaux à Très Haut Débit ?

*Exemples : règlement de voirie adapté, réserve de fourreaux, cahier des charges de cession de terrain ....*

2) En quoi le projet a-t-il intégré les enjeux des réseaux hertziens ?

*Exemples : santé publique, services rendus, enjeux de paysage*

#### NOTION 2 : ÉVOLUTION DES SERVICES URBAINS

1) Comment le projet favorise-t-il le développement des services innovants ?

*Exemples : conciergeries numériques, réseau social ....*

2) Comment le projet participe-t-il, via le numérique, à l'évolution des usages liés aux déplacements ?

*Exemples : espaces de coworking, télétravail, ....*

3) Comment le projet favorise-t-il, via le numérique, la mise en lien et les échanges entre les citoyens, les collectivités et les opérateurs de services ?

*Exemples : conciergeries numériques, échange de services ...*

#### NOTION 3 : NOUVEAUX USAGES DU NUMÉRIQUE

1) Comment le projet fait-il la promotion des usages collectifs du numérique et en favorise-t-il l'accès à tous ? Exemples : aide aux seniors, éducation au numérique, ....

2) En quoi le projet est-il un territoire pilote pour le déploiement des usages numériques à des échelles plus larges ?

3) En quoi favorise-t-il l'émergence et la fédération d'initiatives en matière du numérique ?

*Exemples : entreprises innovantes, fab lab, open data....*

## 15. Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

- **Réseau**
  - Déploiement de la fibre haut débit
- **Services**
  - Conciergerie avec services en ligne (Ginko à Bordeaux)
  - Co-working en milieu rural (Morez) ou urbain (Mureaux)
  - Quelques collectivités en pointe sur les services aux usagers (Changé, ville internet)
  - Usage du numérique comme outil d'insertion et de services aux usagers (Lille et Saint Briec)
  - Mise en place d'une application pour gérer les désordres sur la voirie (les Mureaux)
- **Usages**
  - Facebook ou site internet pour le quartier
  - Smart grid pour la gestion de l'eau et de l'énergie (Hoche-Nanterre et Grenoble), développement des objets connectés



## 16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : PRÉVENTION DES RISQUES

- 1) Comment le choix de localisation du projet intègre-t-il les enjeux et aléas identifiés, dans le cas d'un territoire soumis à un ou des risques ?
  - 2) En quoi la programmation et la conception du projet ont-elles pris en compte les risques, au-delà de la réglementation ?
  - 3) Comment le projet participe-t-il à la réduction des risques à une échelle plus vaste ?
- Exemples : réduction du ruissellement, dépollution, bassins d'orage, installations de stockage provisoire, toiture réservoir....*

#### NOTION 2: ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 1) Les enjeux en matière d'évolution du climat local sont-ils connus ? Comment ont-ils été identifiés ?
  - 2) Quelles actions avez-vous engagées et quels aménagements avez-vous prévus pour adapter le quartier, les bâtiments et les espaces publics aux évolutions du climat ?
- Exemples : confort d'été, lutte contre l'îlot de chaleur, espaces verts adaptés, albédo des matériaux....*

#### NOTION 3: SENSIBILISATION

- 1) Existe-t-il des dispositifs de sensibilisation de la population aux enjeux des risques et de l'adaptation au changement climatique ?

## 16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques



### Contexte

**Loi du 18/08/2015** et les objectifs en matière d'atténuation du changement climatique : intervention anthropique pour réduire les sources et émissions ou renforcer et augmenter les puits de gaz à effet de serre (GES)

Atténuation des changements climatiques : problématique global

- Adaptation aux effets des changements climatique : problème local

L'adaptation : ensemble des initiatives et mesures prises pour réduire la vulnérabilité des territoires aux effets des changements climatiques réels ou prévus

- La mobilisation sur les actions d'atténuation des changements climatiques conserve toute sa pertinence et doit permettre de limiter le réchauffement climatique
- Les contributions nationales volontaires ne permettraient, au mieux, que de limiter à 2,7°C le réchauffement climatique d'ici la fin du siècle (rapport du 30/10/2015 du secrétaire de la convention de l'ONU)

## 16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

### Enjeux

Anticiper les effets des dérèglements climatiques est une nécessité à prendre en compte dès à présent sur les territoires

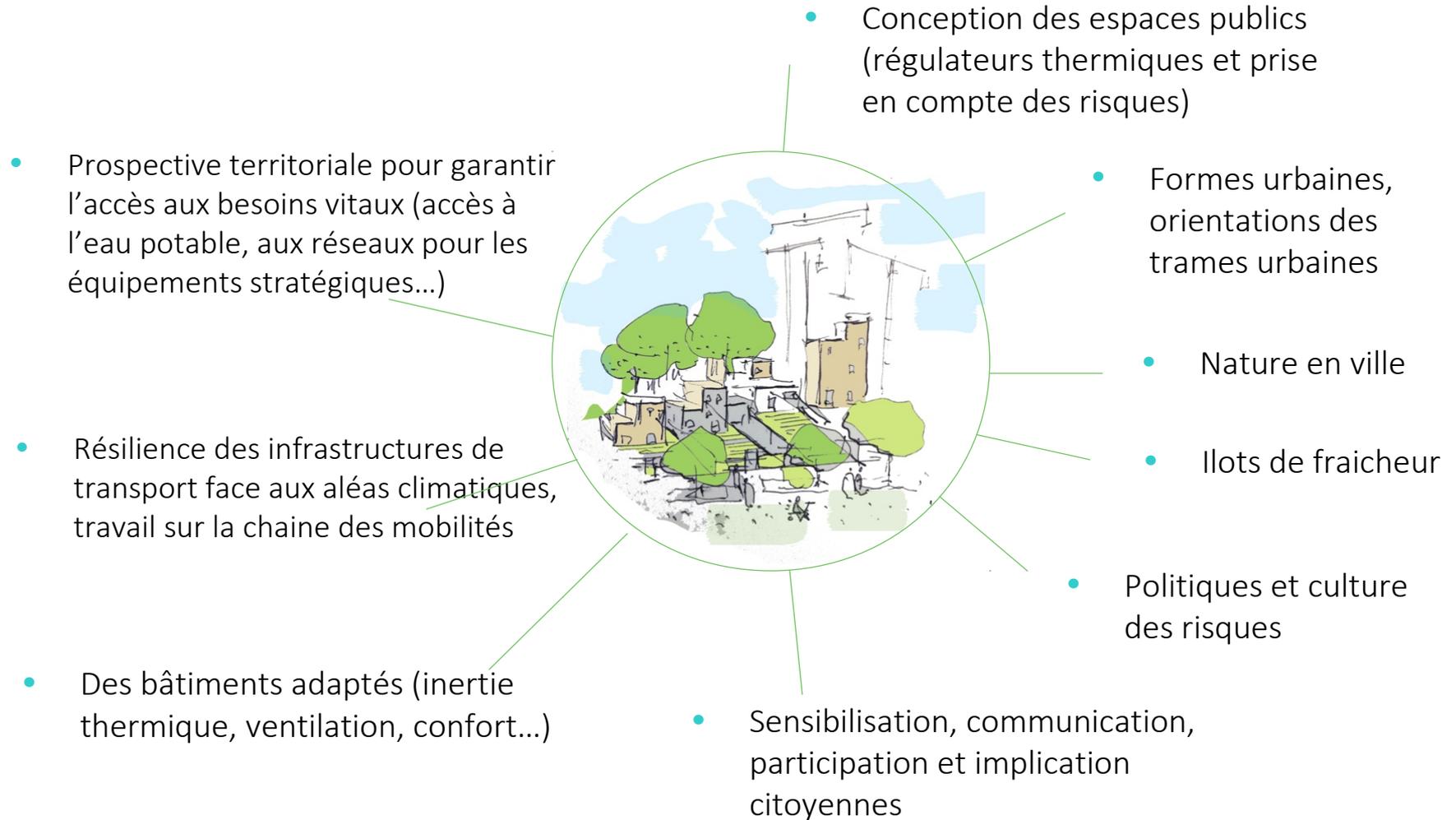
Adaptation réactive ou anticipative, autonome ou planifiée (prospective), de caractère public et privé

Adaptation : une problématique urbaine

- Accès à la ressource en eau
- Prévention des inondations et risques de submersion ou recul du trait de côte
- Chaleurs extrêmes, sécheresses

16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

## Quelles exigences pour les EcoQuartiers ?



16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

## Comment faire ?



- Etablir un état des lieux climatique et bénéficier d'une méthode d'assistance à la planification (ADEME, CEREMA...)
- Disposer de méthodes et outils pour penser l'aménagement au regard de l'adaptation de son territoire aux effets locaux des changements climatiques (plan guide, document prospectif...)
- Travailler avec les acteurs et professionnels sur la recherche de solutions locales pour lutter contre les îlots de chaleur (EcoQuartier = site pilote d'étude et d'évaluation)
- Espaces publics : bénéficier des services écosystémiques offerts par la nature et évaluer les valeurs ajoutées de la biodiversité
- Se doter d'outils de modélisation pour comprendre, capitaliser, anticiper

16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

## Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées



*Montpellier Parc Marianne : Le parc Georges Charpak est un bassin paysager pouvant stocker 60 000 m<sup>2</sup> d'eau.*

Innovation à l'échelle territoriale: PCET avec un volet adaptation

- Mulhouse (les 2 projets)
- Blagnac avec Agenda 21 présentant un volet adaptation + participation de Toulouse Métropole dans le projet Méthode innovatrice de Planification Urbaine Intégrale pour les villes adaptées au changement climatique (FEDER)

Innovation bâtiment :

- Pôle Molière dans le PRU des Mureaux dont une des ambitions est d'être certifiés à l'exploitation sur les questions d'adaptation

## 17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération

### LES DONNÉES QUALITATIVES

#### DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : SOBRIÉTÉ ET EFFICACITÉ

1) Quels sont les objectifs en matière de sobriété énergétique à l'échelle du quartier ?

*Exemples : performance des bâtiments vis-à-vis de la RT (neufs ou réhabilités), réduction des consommations électriques des bâtiments et de l'éclairage public, énergie grise...*

2) Quels moyens sont mis en œuvre pour définir et réaliser ces objectifs ?

*Exemples : assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable, cahier de prescriptions, principes bioclimatiques dans la conception urbaine, mutualisation et solidarité énergétique entre bâtiments ou îlots, sensibilisation sur les enjeux énergétiques et les comportements vertueux ....*

3) Quelles sont les actions réalisées et celles qui restent à mettre en œuvre ?

*Exemple : description des niveaux de performance des bâtiments livrés*

4) Le quartier prévoit-il le déploiement et l'utilisation de technologies de « smart grids » ?

#### NOTION 2 : PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES OU DE RÉCUPÉRATION

1) Quels sont les objectifs en matière d'énergies renouvelables et de récupération ?

2) Quels moyens sont mis en œuvre pour définir et pour réaliser ces objectifs ?

*Exemples : étude d'approvisionnement type L128-4 du Code de l'urbanisme, étude de faisabilité pour un réseau de chaleur, cahier de prescriptions....*

3) Quelles sont les actions réalisées en matière d'approvisionnement énergétique renouvelable et ou de production par les énergies renouvelables et de récupération, et celles qui restent à mettre en œuvre ?

#### NOTION 3 : DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

1) Un suivi des consommations a-t-il été réalisé ? À quelle(s) échelle(s) ?

2) Quels dispositifs d'accompagnement de la population ont été mis en place auprès des habitants ou usagers ?

## 17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération

### Contexte



**-40 %** d'émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990



**-30 %** de consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012



Porter la part des énergies renouvelables à **32 %** de la consommation finale d'énergie en 2030 et à **40 %** de la production d'électricité



Réduire la consommation énergétique finale de **50 % en 2050** par rapport à 2012



**-50 %** de déchets mis en décharge à l'horizon 2025



Diversifier la production d'électricité et baisser à **50 %** la part du nucléaire à l'horizon 2025

## 17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération

### Déclinaison dans le référentiel EcoQuartier / Les grands objectifs

- Recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres, et aux réseaux de chaleur ou systèmes naturels de ventilations
- Se référer aux ressources locales
- Dépasser et anticiper l'évolution de la réglementation thermique en vigueur
- Installer des équipements publics exemplaires, durables et performants



## 17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

GINKO est un quartier à faible consommation énergétique :

70% des logements de la première phase sont réalisés en Basse Consommation d'Energie (< ou = à 45 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire).

Le projet vise ensuite la généralisation du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) à tous les logements réalisés.



Un Bilan Carbone expérimental est mené à l'échelle du quartier, et permet d'atteindre le « facteur 4 » dans les domaines d'intervention de l'aménageur (construction, aménagement urbain, mobilité quotidienne, énergie).

## 18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage

### LES DONNÉES QUALITATIVES

#### DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : LIMITATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET DÉCHETS VERTS

1) Quels sont les dispositifs mis en place dans le projet pour limiter la production des déchets verts et ménagers ?

*Exemples : choix des essences végétales plantées (limitation des tailles), installation de composteurs de pied d'immeuble ou partagés, broyage des tailles et utilisation in situ du bois raméal fragmenté...*

2) Quelle politique de sensibilisation à la réduction des déchets a été menée à l'échelle du quartier ou de manière plus vaste ?

*Exemples : reconnaissance « territoire zéro déchet zéro gaspi », tarification incitative du service public de gestion des déchets...*

#### NOTION 2 : TRI À LA SOURCE, COLLECTE ET VALORISATION DES DÉCHETS

1) Comment le projet facilite-t-il, pour les gestionnaires comme pour les habitants, le tri à la source, la collecte séparée, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers? Détailler les processus prévus selon le type de déchets : déchets ménagers, biodéchets, déchets encombrants (dont mobiliers, déchets électriques et électroniques...), déchets d'activité économique,...

*Exemples : moyens et ressources affectés à l'entretien des locaux poubelles, information sur les résultats du tri, existence d'une collecte séparée, de composteurs partagés,...*

2) Existe-il un lien avec des structures de l'économie sociale et solidaire pour gérer ces déchets ?

3) Comment le projet intègre-t-il ou participe-t-il au développement de filières de valorisation des déchets (sous forme de matériaux, énergétique ou autre) sur le territoire ?

*Exemples : méthanisation, valorisation énergétique des déchets résiduels,...*

4) Avez-vous mis en place une évaluation de la gestion des déchets ?

*Exemples : compréhension des pratiques des ménages, satisfaction et nuisances liées à la collecte, pistes d'amélioration des filières de tri,...*

#### NOTION 3 : DÉCHETS DE CHANTIER

1) Quelles actions de limitation, de tri, de collecte et de valorisation ont été mises en place concernant les déchets de chantier ?

## 18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage

### Contexte / Enjeux

- La production annuelle de déchets ménagers a doublé en 40 ans.
- Aujourd'hui, chacun d'entre nous produisons 354 kg de déchets par an, sans compter les 100 kg déposés en déchetteries.
- Sur l'ensemble de ces déchets ménagers :
  - 43 % sont incinérés (contre 19 % en moyenne en Europe)
  - 38 % finissent enfouis dans des centres de stockage
  - 13 % sont recyclés
  - 6 % compostés
- En France, 868 millions de tonnes de déchets ont été produites en 2008 dont 359 millions de tonnes pour le BTP (343 millions de tonnes en 2004)
- Chaque année, le recyclage en France permet d'éviter l'émission de 1,8 million de tonnes de CO2

## 18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage

### Quelle exigence pour les EcoQuartiers ?

- Limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation
- Réduire à la source le volume des déchets ménagers et issus de l'activité économique
- Promouvoir l'utilisation responsable des sols, des matières premières et favoriser l'éco-construction
- Faciliter la réutilisation et le recyclage des déchets au sein du territoire, valoriser les déchets organiques

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées



- **La Barberie à Changé** : Travail de l'Agglo avec entreprise d'insertion pour création et montage des composteurs et du chalet qui les abrite
- **Quartier du Val Fourré à Mantes la Jolie** : Ressourcerie (Apti'prix) - réemploi/réutilisation après tri / avant stockage – réparation éventuelle
- **EcoQuartier Historique à Forcalquier** : Modalités de ramassage ou dépôt adaptées à un centre ancien (petits véhicules, hippomobile pour les encombrants...)

## 19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'EAU

1) Comment le projet participe-t-il à la réduction de la consommation en eau, en particulier potable, des habitants, des activités et de la collectivité ?

*Exemples : équipements économes en eau, sensibilisation, récupération/réutilisation des eaux pluviales, ...*

#### NOTION 2 : GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES ET USÉES

1) Comment le projet participe-t-il à une gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées au vu de la nature du site (urbain ou non), des sols, des caractéristiques du bassin versant ?

*Exemples : infiltration à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales, gestion des rejets, réseau de surface, traitement des espaces publics....*

2) En quoi l'eau et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont-ils une composante de l'espace public et du cadre de vie ? En particulier, comment participent-ils à la qualité urbaine et écologique ?

## 19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

### Contexte / Enjeux

- La consommation moyenne d'eau potable par personne et par jour est de 158 litres, dont environ 30 % sert pour les toilettes, pour l'arrosage et le lavage de la voiture ou sols.
- La pluviométrie moyenne française est de 800 litres / m. / an.
- En réservant l'eau potable à l'alimentation et l'hygiène et en couvrant les autres besoins avec les eaux pluviales, on peut réaliser une économie d'environ 30 %.
- En 2008, le prix de l'eau potable a vari. de 0,40 . 3,55 € TTC par m<sup>3</sup> et celui de l'assainissement collectif de 0,69 . 5,12 € TTC par m<sup>3</sup> .

## 19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

### Déclinaison dans le référentiel EcoQuartiers

- Réduire la consommation d'eau, en particulier d'eau potable des habitants et de la collectivité, notamment via la réutilisation et la récupération
- Traiter les eaux usées et polluées, promouvoir la qualité des eaux de surface
- Lien avec la végétation et impact sur les îlots de chaleur
- Sensibilisation, communication, participation et implication citoyennes
- Gérer localement les eaux pluviales et les eaux de ruissellement
  - ➔ Techniques alternatives
  - ➔ Gestion au plus près de son point d'impact



## 19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Les innovations thématiques :

- Tarification sociale (Forcalquier)
- Triple réseau (Boulogne Billancourt)
- Mesure et suivi des consommations d'eau système Smart'Hoche (Nanterre)
- Lancement d'une étude comparative sur le coût global entre aménagement vert (noue, bassin) et aménagement gris (enrobés, réseaux enterrés) en partenariat avec NatureParif (Montreuil)



Noue et bassin à Montreuil – Bel Air Grand Pêcheur

## 20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

### LES DONNÉES QUALITATIVES

DÉCRIRE VOTRE PROJET

#### NOTION 1 : PRÉSERVATION

1) Quels sont les enjeux en matière de biodiversité, qualité des sols et milieux sur le site avant le projet et /ou à proximité ?  
Comment ont-ils été identifiés ?

*Exemples : inventaire, diagnostic écologique urbain, étude d'impact, intervention d'acteurs spécialisés, existence de documents type atlas communal de la biodiversité, ...*

2) Comment ces enjeux sont-ils traduits dans les documents de planification ?

*Exemples : SRCE, règlement du PLU ou OAP biodiversité*

3) Lors des consultations des entreprises et en phase chantier, quelles stratégies permettant de mieux prendre en compte la biodiversité, les sols et les milieux naturels ont été mises en place ?

*Exemples : critère de choix et sensibilisation des entreprises, protection d'espèces, pénalités en cas de destruction de milieux, jardins éphémères, dispositifs anti-dérangement...*

4) Quelles actions ont été mises en œuvre à l'échelle du projet pour les préserver ?

## 20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

### NOTION 2 : RESTAURATION ET VALORISATION

1) Quels sont les moyens mobilisés pour veiller à ce que la programmation et la conception permettent de restaurer et de valoriser la biodiversité à l'échelle du projet ?

*Exemples : lien avec l'étude d'impact, écologues dans l'équipe de conception, cahier de prescriptions environnementales, implication d'associations environnementales au moment du projet, corridors écologiques ...*

2) Quels sont les différents types d'espaces de nature en ville développés dans le projet et comment sont-ils supports de biodiversité ?

*Exemples : surface des espaces, nombre de strates, palette végétale, espèces indigènes, habitats spécifiques, milieux humide naturels ou artificiels, zone de nature spontanée, équipements pour la faune ...*

### NOTION 3 : GESTION ET SENSIBILISATION

1) En quoi la gestion des espaces verts publics du projet favorise-t-elle une approche écologique ? Précisez les démarches labellisation liées.

*Exemples: gestion différenciée, zéro-phyto, zéro pesticide, protection biologique intégrée, Ecojardin ...*

2) Existe-t-il des démarches d'autres acteurs sur des espaces non gérés par la collectivité ?

*Exemples : bailleurs, commerces, copropriétés*

3) Quelles sont les actions de sensibilisation et d'implication citoyenne en matière de biodiversité et/ou de nature en ville ?

*Exemples : événementiel, balade nature, jardins collectifs, inventaire participatif, chantier participatif, ...*

## 20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

### Contexte

En France, la progression des surfaces artificialisées a augmenté de plus de 40 % en 20 ans et est malheureusement 4 fois plus rapide que la croissance démographique.

Lois Grenelle de l'environnement

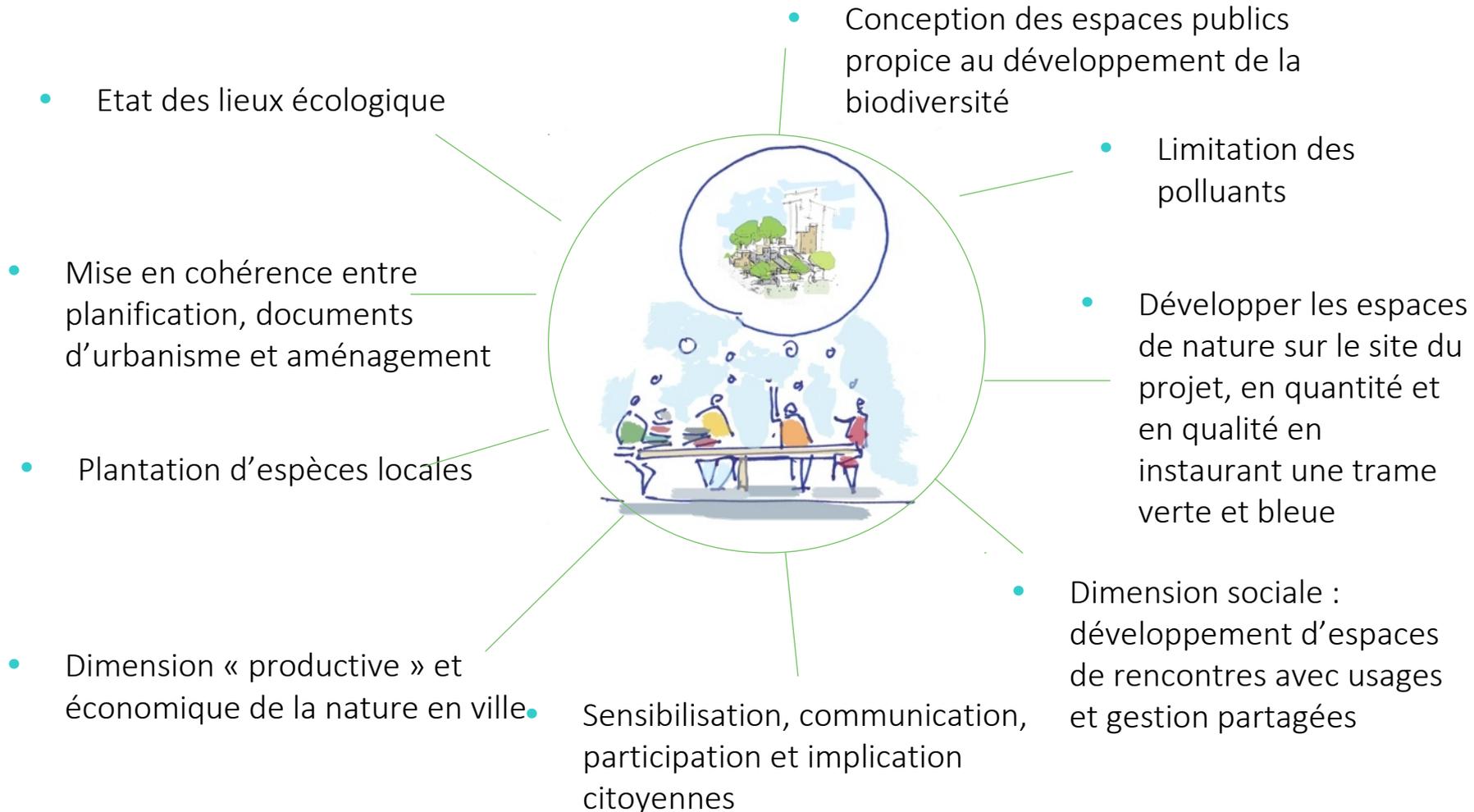
- engagements pour la protection de la biodiversité
- reconstituer un réseau d'échange sur le territoire national par le maintien ou le renouvellement de trames vertes et bleues en faveur de la biodiversité

#### **2 outils d'aménagement (document cadre):**

- document « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (art L.371-2)
- schéma régional de cohérence écologique : élaboration < fin 2012 (art L.371.3)

## 20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

### Déclinaison dans le référentiel EcoQuartiers



## 20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

### Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

*Paris-Boucicault et leur intégration d'équipement pour la biodiversité: "4 419 m2 de toitures végétalisées"*

*Gestion des espaces : De l'écopaturage se développe sur Changé - La Barberie*

*La charte chantier vert du PRU des Mureaux inclus des éléments sur le respect de la biodiversité*

*Montpellier : confortement de la ripisylve, connexion des parcs, étude sur la gestion des délaissés et la marathoniennes*



## Pour conclure la journée...



Le développement des EcoQuartiers se fera avec :

- Les collectivités engagées et initiatrices de ces projets et responsables de la déclinaison de ces orientations générales, avec des objectifs clairs, assumés et partagés
- Des experts capables d'accompagner les collectivités dans la définition, la conception, la mise en oeuvre et l'évaluation de ces projets mobilisant de nombreuses disciplines et techniques
- Des acteurs opérationnels (SEM, promoteurs, architectes, entreprises) convaincus et prêts à renouveler leurs modes de faire
- Des citoyens prêts à participer aux projets qui composent son cadre de vie
- L'Etat, porteur auprès des collectivités de ces nouvelles orientations et facilitateur dans la réussite de ces projets

éco  
quartier

**Passer d'un écoquartier par  
commune à l'aménagement  
durable**



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES