



Les Éco-quartiers : Avenirs de la ville ou coquilles vides ?



Domaine du petit Arbois, avenue Louis Philibert, Le Marconi
13857 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél. : 04 42 69 09 32

Fax : 04 42 59 34 21

Développement Durable qu'es aquò ?

Déclinaison thématique de ses principes



- # **Solidarité dans le temps**
 - Éviter de reporter les problèmes sur les générations futures
- # **Précaution**
 - Pointer en amont les risques potentiels
- # **Transversalité, Globalité, interdépendance**
 - Associer les acteurs compétents et acteurs concernés
- # **Participation**
 - Associer et informer sur les implantations
 - Éclairer sur la structure des coûts
- # **Prévention**
 - Adapter le projet en fonction des contraintes
- # **Responsabilité**
 - Prendre la mesure des conséquences du développement urbain
- # **Solidarité dans l'espace**
 - Réduire les inégalités d'accès
- # **Subsidiarité**
 - Vérifier l'adéquation entre échelle et solutions
- # **Réversibilité**
 - Anticiper les évolutions

...Urbanisme Durable ?

Vers une approche environnementale de l'Urbanisme

Enjeux environnementaux

- La gestion des ressources
- La protection et la restauration des milieux
- La réduction des pollutions
- La limitation des nuisances
- La maîtrise des flux

Enjeux socio-économiques

- La connaissance des coûts d'investissement, de fonctionnement, d'entretien et de renouvellement
- L'attractivité des entreprises
- L'amélioration du cadre de vie
- La maîtrise des charges
- La prévention des risques et l'exposition des populations
- La fiscalité locale

Enjeux culturels et sociétaux

- Les choix d'implantation et l'acceptation des projets
- L'élaboration concertée avec les différents acteurs
- Les droits des citoyens
- Les devoirs des citoyens





Enjeux spatiaux

- Les contraintes d'occupation des sols
- La réservation d'emprises foncières
- La consommation d'espace public et l'intégration paysagère des équipements de proximité

Enjeux techniques

- La possibilité de mise en œuvre de réponses techniques préventives par des mesures visant
 - La sécurité, le confort et la compétence des systèmes énergétiques
 - La sécurité, la diversité, la qualité, le confort et la compétence des déplacements
 - La propreté urbaine et la gestion de la collecte des déchets
 - La gestion des eaux pluviales
 - Limiter la surisolation acoustique des constructions
 - Limiter l'imperméabilisation des sols



Un éco-quartier qu'es aquò ?

A minima au-delà des performances des bâtiments...

Mettre en pratique la transversalité du Développement
Soutenable (dit Durable) :



- # Promouvoir une gestion responsable des ressources
- # S'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure
- # Participer du dynamisme économique local
- # Proposer des logements pour tous et de tous types participants au « vivre ensemble » et à la mixité sociale
- # Offrir des outils de concertations nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les experts, intervenants et les habitants.

Tout en adaptant la réalisation de l'éco-quartier aux réalités et caractéristiques du territoire à savoir: Réalités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales...mais aussi sociétales et économiques.

Mais surtout :

...une gouvernance participative et un pilotage exemplaire.

Des éco-quartiers : Pour qui

Parce que les espaces bâtis et non bâtis abritent nos lieux de vie, de loisirs, de travail et de plaisir, **un éco- quartier c'est la mise en musique harmonieuse de notre cadre de vie:**



Cadre de vie et Usages :

- Promouvoir le vivre-ensemble
- Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables
- Offrir un cadre de vie agréable et sain
- Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du territoire
- Intensité, compacité et densité....

L'éco-quartier est le levier de l'Urbanisme Durable parce que nous sommes contraints à la réalisation de villes Philotopes

Des éco-quartiers : Pourquoi

Développement territorial

Préservation des ressources et adaptation au changement climatique



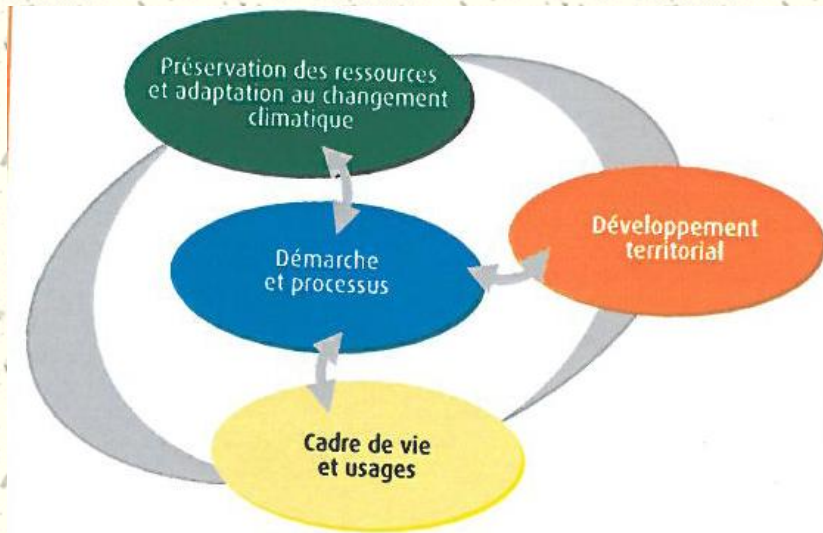
- # Réduire les émissions de GES et s'adapter au changement climatique
- # Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
- # Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
- # Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
- # Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

- # Assurer la mixité fonctionnelle
- # Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile
- # Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables
- # Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable
- # Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier.



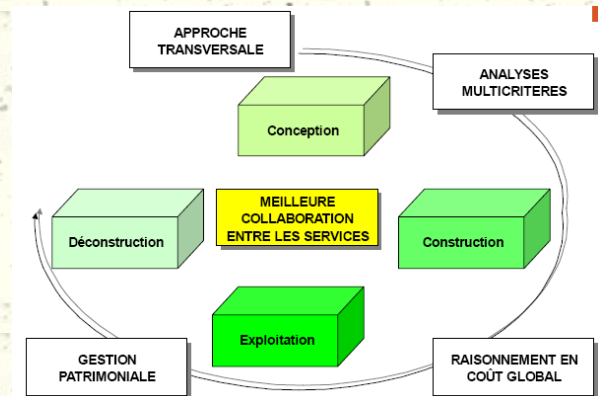
Des éco-quartiers : Comment

Démarche et processus



- # Piloter et concerter dans une optique de transversalité
- # Bien situer et définir son projet
- # S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet
- # Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier
- # Pérenniser la démarche

Quels moyens sont à mettre en œuvre pour aller au bout du projet ?



Éco-quartiers :

10 idées clefs issues du Club Ecoquartier 2010

- # Nécessité d' **une planification souple** pour permettre l'innovation technique, financière, juridique ...à long terme.
- # La prise en compte des **spécificités des territoires** induit un **panel d'outils complémentaires pragmatiques et contextualités** à adapter ou à inventer ou réinventer.
- # Une **organisation transversale** des services et des acteurs avec un chef de projet identifié, comme catalyseur crédible et légitime.
- # **Le diagnostic** des ressources, du potentiel économique et de contexte du territoire est un levier d'actions souvent sous estimé.
- # **L'évaluation**, pour atteindre et partager l'exemplarité
- # **Une approche collaborative** avec des compétences externes dès l'amont
- # Nécessité d'une **démarche participative** des acteurs et intervenants et habitants dès les phases amont.
- # **Le partenariat** : importance de développer une vision et des valeurs partagées
- # **L'offre commerciale de proximité** pour éviter blocage du projet
- # **Un besoin de structuration des filières locales** : des éco-matériaux et des filières courtes y compris l'agriculture, souvent freinées par un excès de normes.

Un exemple d'éco-lotissement

La Passerelle à Entraigues sur la sorgue



- 6 lots d'habitation pour des primo accédants
- 1 lot tertiaire
- Une surface totale de 5327m²
- Approche innovante de la performance environnementale ...



Performances intégrées au règlement

Article 4 : Habitations Economes en énergie :

- # Les habitations construites dans ce lotissement seront obligatoirement économes et durables, un guide sera remis aux acquéreurs à la signature de leur compromis afin qu'ils parviennent à construire leur logement.
- # Pour les maisons individuelles construites par l'acquéreur pour son propre usage, les critères se limiteront à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle de référence définie par la nouvelle réglementation thermique (RT2005 -20% avec Ubat -20%), dès lors qu'elle est associée à une installation d'équipement d'énergie renouvelable.

Article 6 : Permis de construire

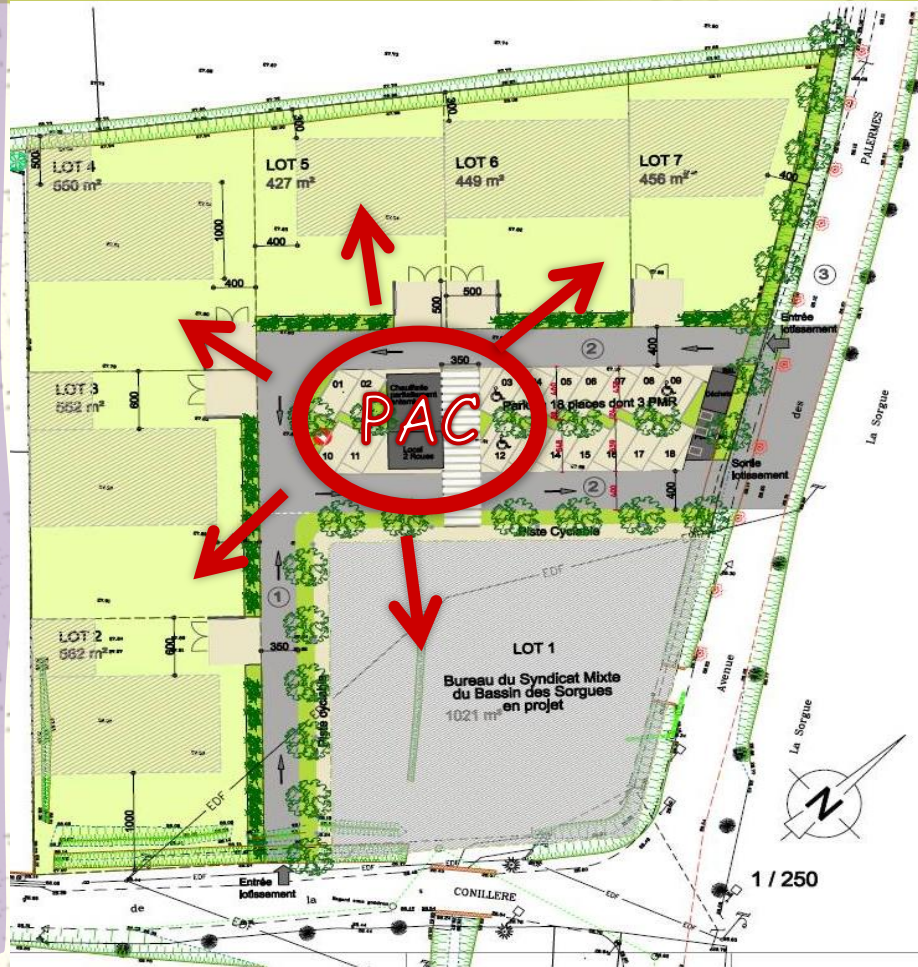
- « Il devra également joindre à sa demande d'autorisation de construire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) en référence à l'Arrêté du 21 septembre 2007 paru au JO du 28 décembre 2007, qui définit les conditions d'application de ce dispositif.

Le DPE établi après vérification *in situ* sera à joindre à la DACT (Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) par le pétitionnaire. »

Vers une mutualisation de la production d'énergie et la réalisation de logements primo-accédants...

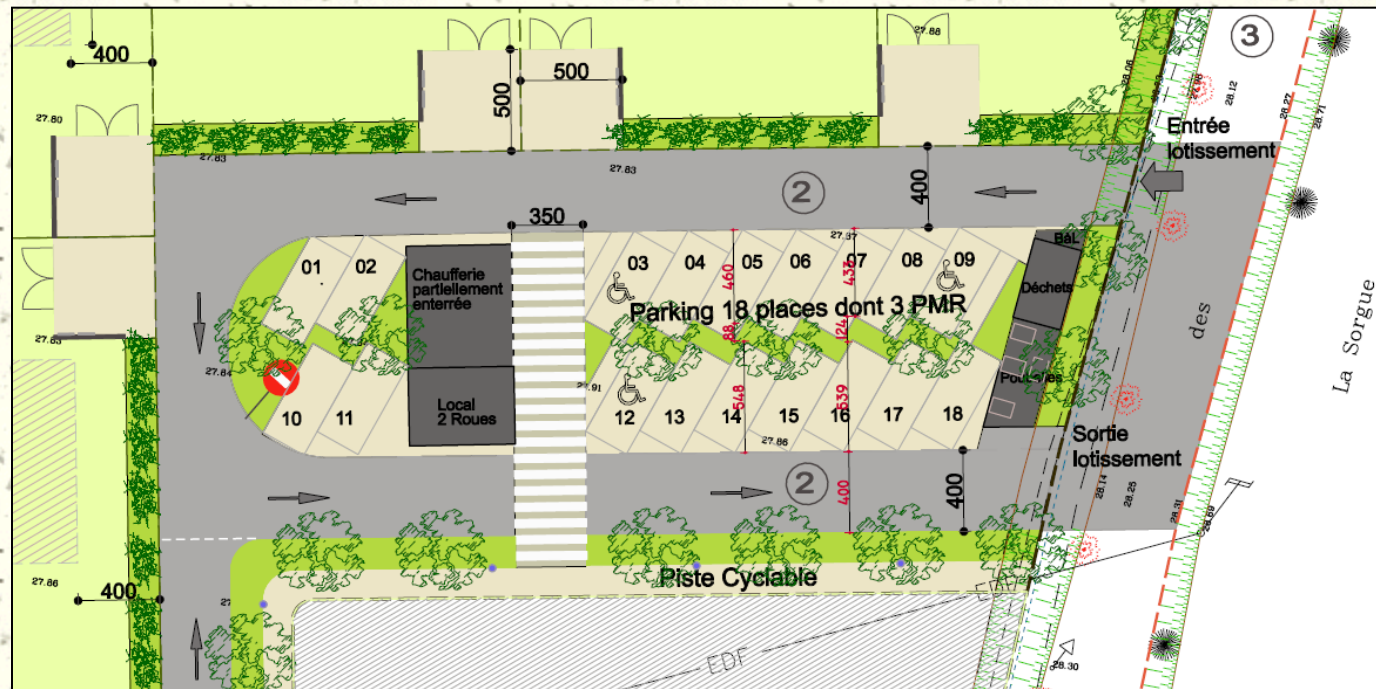
Une présentation publique et un guide pour accompagner les acquéreurs

Mutualisation des besoins pour une économie des ressources:



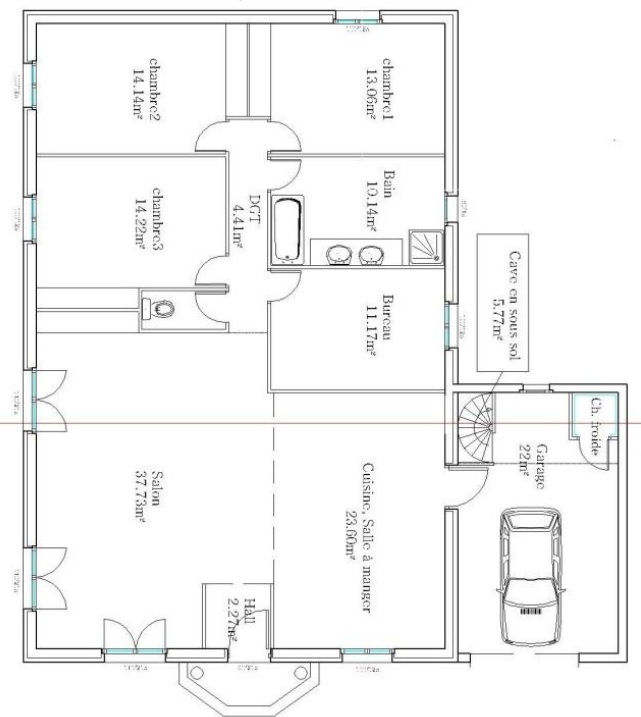
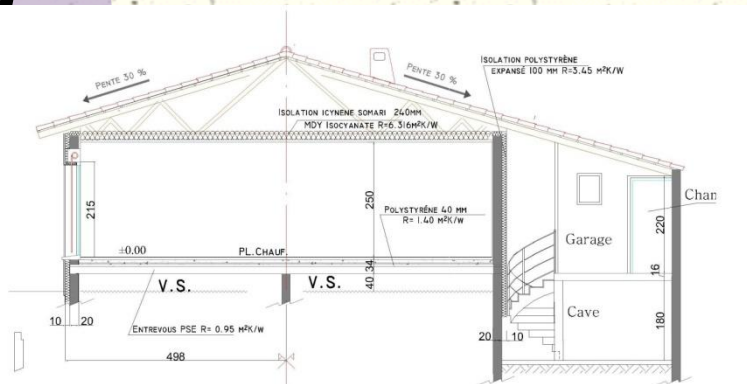
- PAC commune
 - Eau chaude 50°C
 - Eau froide 7°C
- Réseau performant
- Production ECS réduite à un système d'appoint
- Coût d'investissement réduit
- Coût d'entretien réduit

La Mutualisation un axe majeur du projet



- Voirie
- Emplacements stationnement
- Local deux roues
- Local poubelle
- Local chaufferie
- Syndicat ...

Une approche économique réduction des charges d'exploitation



- Maison type de 150m² avec un étage.

Villa Eco-quartier « La Passerelle »

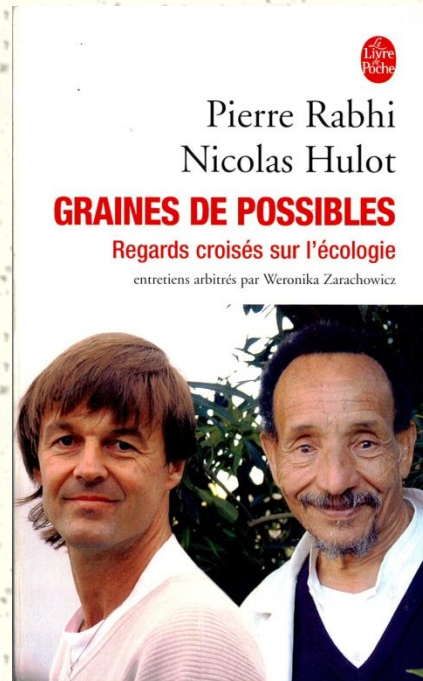
Chauffage	173,15€
Climatisation	208,63€
ECS	66,34€
Total	10616,23 KWhEF/an Soit 448,13€ HT/an

Villa consommation moyenne

Chauffage	940,80€
ECS	203,58€
Total	

Les Enjeux du Développement Durable sont nos enjeux quotidiens

« Incarne toi-même le changement que tu voudrais voir dans le Monde » Mahatma Gandhi



Nécessité de modifier nos modes de développement, économiques, humains et culturels par souci de solidarité et d'équité dans l'espace et dans le temps.

Faire la preuve de la pertinence des rapports qui peuvent se tisser entre le développement durable, l'aménagement de notre cadre de vie et la construction des ouvrages qui abritent les activités humaines.

De nouveaux impératifs à aborder comme des opportunités stimulantes .