



Réalisation d'un inventaire des techniques, dispositifs et pratiques urbaines mobilisables pour le Plan Ville Durable de PACA



DREAL PACA
Service STELAC

16, rue Antoine Zattara
CS 70248
13331 Marseille Cedex 03
tél : 04 91 00 53 64
Fax : 04 91 00 52 20
www.paca.developpement-durable.gouv.fr



BARRIQUAND & FRYDLENDER

38, Rue Cauchy
94110 ARCUEIL
Tél. : 01 47 40 61 40
Fax : 01 46 65 32 49
e-mail : contact@atema-conseil.com
www.atema-conseil.com

Sommaire

<u>SYNTHÈSE</u>	3
<u>Introduction</u>	3
<u>Présentation des projets analysés</u>	4
<u>Synthèse des freins en PACA</u>	13
<u>FICHES DE CARACTÉRISATION</u>	16
<u>Alpes-de-Haute-Provence</u>	16
<u>Hautes-Alpes</u>	27
<u>Alpes-Maritimes</u>	32
<u>Bouches-du-Rhône</u>	53
<u>Var</u>	78
<u>Vaucluse</u>	89
<u>FICHES EXEMPLAIRES</u>	98
<u>ANNEXES</u>	149
<u>Tableau Synoptique des projets par type et taille</u>	150
<u>Tableau Synoptique des projets par thème</u>	151
<u>Liste des projets</u>	153
<u>Entretiens acteurs relais réalisés</u>	179
<u>Entretiens maîtres d'ouvrage réalisés</u>	182

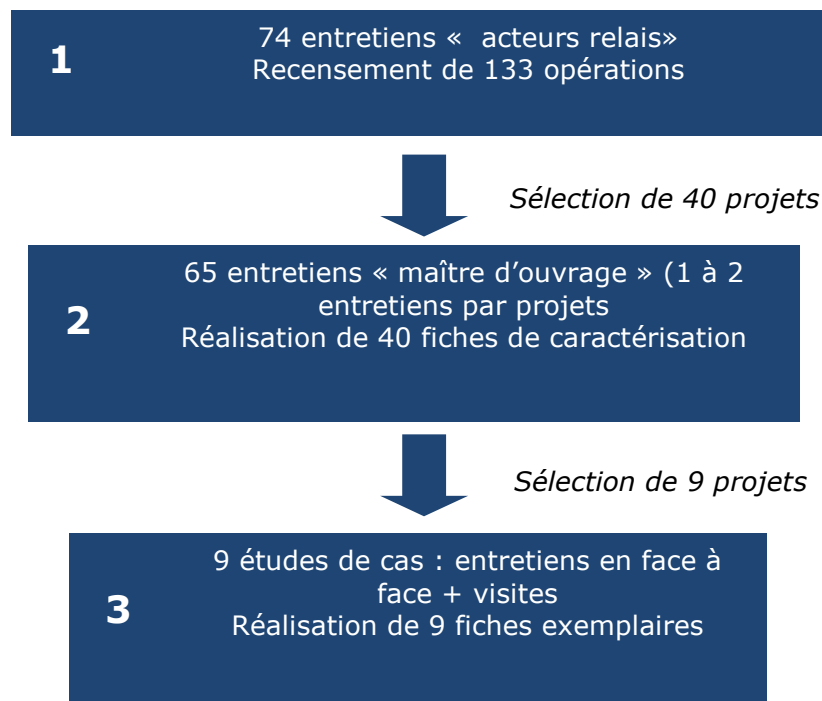
Synthèse

Introduction

L'inventaire des quartiers durables en région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'attache à recenser des projets exemplaires dans l'optique d'identifier des pratiques, techniques et dispositifs susceptibles d'être une base de réflexion, voire d'inspiration pour les ateliers éco-quartiers régionaux et plus largement pour les collectivités (élus et techniciens) de la région dans la conception de leurs projets.

Cette étude a recensé des projets d'aménagement durable à l'échelle du quartier qui développent au moins une thématique innovante ou exemplaire et répondent à des problématiques identifiées comme spécifiques ou particulièrement importantes pour la région PACA.

Le recensement s'est déroulé en 3 temps :



Les projets ont été étudiés selon une double approche :

- > La grille d'analyse de l'appel à projet écoquartier 2011 ;
- > Une grille complémentaire ciblant particulièrement les problématiques spécifiques à la région PACA (cf note de cadrage en annexe).

La liste des projets recensés, les fiches de caractérisation et les fiches exemplaires sont présentées en annexe de ce document.

La synthèse présentée ici est issue d'une part de l'analyse des projets recensés et d'autre part des retours d'expérience et dire d'experts des nombreux « acteurs relais » (DDT(M), CETE, Agence d'urbanisme...) interrogés au démarrage de la mission.

Présentation des projets analysés

Les 40 projets sélectionnés couvrent assez largement le territoire de la région. On dénombre :

- > Alpes-Maritimes : 10 projets
- > Bouches-du-Rhône : 13 projets
- > Var : 6 projets
- > Alpes-de-Haute-Provence : 5 projets
- > Hautes-Alpes : 2 projets
- > Vaucluse : 4 projets

Les projets étudiés sont de natures très diverses et se situent à des stades différents d'avancement du projet : de la phase amont au stade des études préalables, à la phase aval (gestion du quartier). Ils sont d'ampleur variables et concernent à la fois des projets de renouvellement urbain et des projets d'extension urbaine. Ce sont pour la majeure partie des quartiers de logements (on compte toutefois quelques ZAE).

Au-delà, 22 projets concernent des opérations de renouvellement urbain - dont 8 réalisés au moins en partie sur d'anciennes friches et 2 dans des centres anciens - et 18 projets sont des extensions urbaines. A noter que 7 projets s'inscrivent dans le cadre d'une opération ANRU.

Par ailleurs, on recense :

- > 24 « grandes opérations » qui prévoient de créer plus de 200 logements ;
- > 8 « opérations moyennes » c'est-à-dire portant sur la création de 50 logements à 200 logements ;
- > 7 « petites opérations » de moins de 50 logements ;

Il faut également ajouter 1 opération qui concerne la création d'une ZAE sans logements associés.

Au niveau de l'avancement, on comptabilise :

- > 11 projets en phase amont (stade des études préalables) ;
- > 23 projets en cours de réalisation dont une grande part au stade des études pré-opérationnelles ;
- > 4 projets terminés.

Compte tenu de cet état d'avancement la plupart des thématiques exemplaires recensées dans ces projets restent au stade des intentions. A la date de réalisation de l'étude, les retours d'expériences sont encore faibles (performances énergétiques, perception des formes urbaines, rôle des espaces publics, gestion des eaux pluviales, nouvelles mobilités, mixités des fonctions...).

Les tableaux fournis ci-après synthétisent les points clés des projets du point de vue du développement durable. Les 4 premiers tableaux présentent l'analyse basée sur la grille de l'AAP écoquartier 2011 selon les 4 « Ambitions¹ » tandis que le dernier tableau présente l'analyse des problématiques spécifiques à la région.

Les tableaux sont organisés de la façon suivante :

¹ Les 4 Ambitions : « Démarches et processus », Cadre de vie et usages », « Développement territorial », « Performances écologiques ». Celles-ci sont subdivisées en 20 dimensions.

- > La première colonne de chaque tableau présente les critères d'analyse.
- > La colonne « niveau » donnent une information quantitative sur la manière dont les projets prennent en compte chaque dimension. Le signe (-) signifie que la thématique est traitée dans moins de 5 projets. Les signes (+) signifient que la thématique est prise en compte dans plus de 5 projets (+), 10 (++) ou 15 (+++).
- > La colonne commentaire détaille qualitativement la manière dont ces dimensions sont mises en œuvre dans les projets et les difficultés ou les manques recensés.

Démarche et Processus

Dimensions Ecoquartier	Niveau	Commentaire
1. Piloter et concerter dans une optique de transversalité	+++	Thématique fortement mise en avant : Mise en place de SME dans plusieurs projets (Entraigues – Moulin des Toiles), travail partenarial, recrutement d'AMO pour les démarches environnementales (Monteux), concertation des habitants (Limans, Miramas).
2. Bien situer et définir son projet	+++	La prise en compte de la nécessité de développer un urbanisme économe en ressources foncières est illustrée par le nombre relativement importants de projets de rénovation urbaine (Miramas, Salon, La Seyne-sur-Mer, Grasse...)
3. S'assurer de la faisabilité financière technique et juridique du projet	-	On constate qu'il existe peu d'anticipation foncière, pas de prise en compte du « cout global », peu ou pas de connaissance partagée (collectivité-opérateurs) des processus d'aménagement
4. Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	++	Des chartes de chantiers durables sont parfois mises en place au stade de la réalisation des travaux (Monteux). Dans le cadre des projets ANRU notamment, les démarches de Gestion Urbaine de Proximités qui visent notamment à éclaircir la répartition des compétences sur le terrain pour améliorer la gestion du quartier sont courantes (Grasse, La Seyne, Miramas). Toutefois l'évaluation du quartier après sa réalisation n'est pour l'instant pas réalisé à notre connaissance.
5. Pérenniser la démarche	+	Peu de maîtres d'ouvrage ont mis en avant l'utilisation de la démarche réalisée dans les projets ultérieurs (Entraigues – Moulin des Toiles). Cette situation s'explique notamment par l'état d'avancement des projets (en phase amont) qui sont souvent les premiers quartiers durables mis en œuvre par les communes.

Cadre de vie et usages

Dimensions Ecoquartier	Niveau	Commentaire
6. Promouvoir le vivre-ensemble	+++	La nécessité de promouvoir la mixité sociale est un enjeu dont les collectivités se sont saisies (La Seyne, Forcalquier, Pierrevert, Manosque – La Loubière...)
7. Promouvoir des modes de vie responsables et solidaires	+	Cette thématique est abordée principalement à travers le travail réalisé au niveau des espaces publics (Miramas, Entraigues-Moulin des Toiles, Chateaufort...). Quelques projets prévoient la création de bâtiments modulables dans le temps (Entraigues – La Passerelle).
8. Offrir un cadre de vie agréable et sain	+++	C'est l'un des objectifs le plus mis en avant par les maîtres d'ouvrage qui souhaitent développer une meilleure qualité de vie (La Calette du Var, Antibes, Cannes, Forcalquier).
9. Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	++	Les questions patrimoniales sont mises en avant notamment dans les projets réalisés sur des friches industrielles (Entraigues – Moulin de Toiles, Roquebrune-Cap-Martin) ainsi que les requalifications de centres anciens (Forcalquier, Grasse). Elles occasionnent souvent des surcoûts non négligeables complexifiant les opérations d'aménagement qui s'étirent dans le temps.
10. Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	+	L'accent est mis sur la qualité des espaces publics. C'est notamment une problématique importante dans les projets ANRU (Miramas). La notion de densité reste un point sensible qui bénéficie d'une image encore négative aujourd'hui. La densité bâtie des projets analysés est finalement assez peu élevée.

Développement territorial

Dimensions Ecoquartier	Niveau	Commentaire
11. Assurer la mixité fonctionnelle	+++	Il s'agit d'une réelle ambition des maîtres d'ouvrage de mixer le logement avec d'autres fonctions (Salon - Gare, Forcalquier, Limans, Nice-Ariane). Ceux-ci soulignent cependant les difficultés rencontrées pour créer cette mixité notamment concernant notamment dans l'implantation de commerces et d'activités au sein de ces nouveaux quartiers.
12. Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	+++	La question des déplacements et de la place de la voiture est un point central des démarches. Plusieurs projets de quartiers sont réalisés autour d'équipements de transport structurants existants ou en cours de création (Nice (PEM Saint-Augustin), Salon - Gare, Grasse (Funiculaire), Roquebrune-Cap-Martin).
13. Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables		La question des déplacements internes au quartier est particulièrement bien traitée avec plusieurs projets qui en ont fait une thématique centrale (Miramas, Chateaurenard). L'amélioration ou la création de dessertes transports collectifs est plus complexe notamment dans les communes périurbaines et rurales (Pierrevet, Chateaurenard).
14. Inscrire le projet dans la dynamique de développement local	-	Malgré la volonté des maîtres d'ouvrage d'intégrer des activités économiques dans leurs projets la question des retombées locales de ce développement est assez peu mise en avant. L'ANRU prend en compte obligatoirement cette question en imposant la réservation d'un quota d'heures de travail destinées aux populations résidentes du quartier (Nice Ariane).
15. Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	-	La question est peu mise en avant dans les projets inventoriés.

Performances écologiques

Dimensions Ecoquartier	Niveau	Commentaire
16. Réduire les émissions de GES et s'adapter au changement climatique	+	Ce thème est abordé notamment via le développement de bâtiments à haute qualité environnementale (Entraigues – Moulin des Toiles, Nice – Méridiat) mais sans (ou peu) point de vue urbain et global.
17. Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources	+++	La réalisation de bâtiments performants est un point d'entrée majeur pour la création de quartiers durables. A noter que les objectifs dépassent rarement le niveau BBC. Quelques opérations mettent en avant des projets innovants pour la production d'énergie (Roquebrune-Cap-Martin, Monteux, Euroméditerranée).
18. Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau	++	Cette dimension est abordée quasi exclusivement sous l'angle gestion des eaux de ruissellement et préservation du risque inondation (Simiane, Marseille-Sainte-Marthe). Les solutions envisagées sont la création de noue plantée et de bassin de rétention paysagers qui sont également des espaces publics hors temps de pluie.
19. Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets	+	La question des déchets est principalement abordée via la création de chartes « chantier propre ». A Nice Méridiat, un système de gestion pneumatique des déchets sera réalisé.
20. Préserver la biodiversité, restaurer et protéger la nature en ville	-	Quelques projets, notamment réalisé en extension urbaine prévoient la création de trame vertes et bleues (Marseille Sainte Marthe, Monteux). Sont également mises en avant les démarches consistant à favoriser les espèces végétales locales pour les espaces publics (Monteux). La question de la préservation des espèces est également une contrainte forte pour l'implantation de certains projets qui peinent à les prendre en compte dès la phase amont (ex. de la tortue d'Herman dans le projet de Ramatuelle)

Concernant les problématiques spécifiques à la région PACA :

Problématique PACA	Niveau	Commentaire
La cohérence et coordination entre les institutions, les collectivités et leurs EPCI dans les projets mis en place.	-	Les projets qui s'inscrivent dans le cadre de programmes initiés par l'État telles que les opérations ANRU sont des exemples où l'ensemble des partenaires sont mobilisés pour agir de concert. Il est nécessaire dans le cadre d'une convention de proposer, financer et mettre en œuvre des projets urbains cohérent et globaux.
Recyclage du foncier, production de formes urbaines moins consommatrices d'espace	+	Comme indiqué ci-avant, les collectivités ont pris la mesure de la nécessité de développer des projets qui limitent l'extension urbaine, notamment via le recyclage du foncier en cœur de ville. Il faut noter que ces démarches se heurtent à la problématique du manque d'anticipation foncière et des surcoûts éventuels engendré. Par ailleurs, la question de la densité et de la création de nouvelles formes urbaines se heurtent cependant aux freins « psychologiques » des élus et habitants.
Anticipation de la gestion foncière par les collectivités /intervention publique sur le foncier	-	L'absence de politique foncière forte dans le temps est le principal frein à l'aboutissement des projets et surtout au développement d'innovations du fait du coût de la charge foncière. De nombreux projets sont réalisés sur des opportunités foncières (friches industrielles, militaires...)
Innovation : identifier quels sont les outils mis en œuvre permettant d'aller au-delà des obligations réglementaires en la matière bien au-dessous des exigences écoquartier	-	Les quelques projets visant à développer une innovation notamment sur les questions énergétiques sont en général réalisés en partenariat avec des entreprises.
Production de logements sociaux et de logements accessibles pour les actifs. Le logement des agriculteurs et salariés du secteur agricole et du tourisme	+++	La création de logement social et dans une moindre mesure de logements destinés aux actifs est l'objectif prioritaire de la quasi-totalité des projets notamment dans l'optique de rendre accessible le logement aux populations locales et de créer un minimum de mixité sociale.
Limiter la captation du littoral par les résidences secondaires		Des mesures destinées à limiter la spéculation (clauses anti-spéculatives) sont mises en place pour les logements qui bénéficient d'aides publiques (Antibes, Villeneuve-Loubet)

Problématique PACA	Niveau	Commentaire
Vieillesse de la population : mixité intergénérationnelle	-	La question du vieillissement est peu souvent explicitée en temps que telle. Le cas de Roquebune-Cap-Martin situé sur la Riviera est emblématique de la volonté de recréer un véritable centre-ville dans un espace aujourd'hui occupé majoritairement par des résidences secondaire et des générations plutôt âgées. A Entraigues, l'intégration d'une maison de retraite et d'une école maternelle dans le quartier du Moulin de Toiles a donné lieu à des échanges entre les usagers de ces deux équipements.
Réhabilitation des centres anciens dégradés	-	Deux projets concernant des centres anciens dégradés sont présents dans l'inventaire des quartiers durables : Forqualquier et Grasse. Ces deux projets ont de nombreuses problématiques en commun : l'instauration d'une véritable mixité sociale via la diversification de l'offre de logement et la création d'une réelle offre de logement sociale, la redynamisation du cœur de ville par la réintroduction d'une mixité fonctionnelle et enfin la question patrimoniale à la fois atout et contrainte.
Nécessité d'articuler urbanisme et déplacements en privilégiant des projets urbains connectés aux équipements de transport et/ou développant des modes alternatifs de mobilité.	+++	Comme indiqué plus haut, la question des déplacements est une thématique centrale des réflexions des maîtres d'ouvrage. Si les marges de manœuvre ne sont pas toujours évidentes quelques projets d'équipement de transport structurant sont l'occasion de développer des quartiers à proximité immédiate : le quartier de la gare à Salon, le PEM Saint-Augustin à Nice, le projet de funiculaire à Grasse, le quartier Carnolès à Roquebrune -Cap-Martin
Équilibre ville/agriculture péri-urbaine	-	Le projet de Limans seul, est défini explicitement par rapport à une volonté de développer un village tout en préservant les terres agricoles et les exploitations. Le PLU sera modifié dans cette optique afin d'utiliser en priorité les dents creuses présentes dans le village et d'urbaniser quelques parcelles qui jouxtent le bourg tout en respectant la forme urbaine. La commune de Monteux a mis en avant cette question comme pendant d'un projet ambitieux qui génère une forte extension urbaine
Adaptation, prise en compte des risques naturels en particuliers le risque inondation et le risque incendie.	-	Le risque inondation est le principal risque identifié par les maîtres d'ouvrage. Dans la plupart des cas, il est vu comme une contrainte mais on relève également la volonté de se servir de ce point comme d'un levier. Ainsi la création de bassins de rétention paysagers utilisés en tant qu'espace public dans les périodes sèches.

Problématique PACA	Niveau	Commentaire
Préservation de la biodiversité	-	Comme évoqué plus haut, cette thématique est relativement peu prise en compte dans les projets d'aménagement durable.

Synthèse des freins en PACA

Plusieurs enseignements peuvent être tirés de l'analyse des projets et des réflexions des acteurs locaux sur l'aménagement en PACA.

1) Il existe un manque de culture du projet urbain, notamment des donneurs d'ordre (politiques et services techniques). Ce manque est considéré comme le frein majeur au développement de quartiers durables car il engendre un certain nombre de blocages :

- > Un défaut d'anticipation foncière
- > Une difficulté à définir des projets urbains globaux et cohérents.
- > Un déficit d'explication, de pédagogie et de concertation auprès des administrés, qui impactent l'acceptation et l'appropriation des projets d'aménagements durable par la population.

2) Les projets de quartiers durables proposés sont en décalage avec les attentes des administrés. Les habitants ont du mal à s'approprier les nouvelles formes urbaines et les modes de vie sous-tendus par les projets d'aménagement durables

Les attentes des citoyens sont en décalage avec le discours sur le développement durable et l'aménagement porté par l'ensemble des acteurs institutionnels qui préconisent la création de quartiers durables.

Ce décalage est visible dans la stigmatisation des formes urbaines durables (habitat intermédiaire ou groupé) et de la notion de densité ; dans le refus du logement social (alors même qu'il répond à une demande locale forte) et l'expression de préjugés sur l'architecture contemporaine et durable (le cas des toitures terrasses en est un exemple).

3) Le foncier est indisponible ou trop cher et des contraintes fortes (zones inondables, incendies) exacerbent cette situation.

Le foncier en PACA est particulièrement rare et cher et son coût déséquilibre le bilan financier des opérations d'aménagement durable ce qui pèse sur les ambitions innovantes. Les terrains situés à proximité des centre-villes, et donc intéressants du point de vue du développement durable (limitation des déplacements), sont les plus difficiles à acquérir.

De plus, les contraintes des zones inondables/incendies/espaces naturels limitent les possibilités de développement des communes en ne laissant que peu d'espace urbanisable et en favorisant la hausse des prix des terrains restants. Ces contraintes, en raréfiant le foncier disponible, exacerbent les problèmes engendrés par l'absence d'anticipation foncière et entraînent le renchérissement du foncier.

L'absence de culture de projet urbain n'a pas permis de développer des politiques d'anticipation foncière et donc de relâcher la pression foncière : les projets se font « au fil de l'eau » selon une démarche opportuniste sans vision globale.

4) A l'échelle régionale, le manque d'infrastructures de transports en communs et TCSP limite les possibilité de création de quartier durables

Le manque de TC/TCSP dans la région ne permet pas la réalisation de projets qui ont pour ambition de diminuer la place de la voiture. Les projets recensés travaillent beaucoup sur la promotion de déplacements doux pour les déplacements internes au quartier mais la voiture reste souvent le moyen de transport privilégié pour les déplacements vers le centre-ville ou au-delà. Cette situation est particulièrement vraie pour les projets réalisés en extension urbaine, dans les communes rurales ou périurbaines.

5) Les porteurs de projets sont confrontés à la difficulté de trouver des partenaires et des AMO formés, et au manque d'opérateur.

Même lorsque les communes font preuve de volonté sur le sujet de l'aménagement durable, elles peinent à trouver les partenaires et équipes techniques compétentes sur toute la chaîne du processus d'aménagement. Ce problème est particulièrement marqué dans les petites communes.

Le déficit de connaissances de la part des collectivités, le défaut de formation et le défaut d'accompagnement des communes, notamment par les services de l'Etat, ne permettent pas la mise en œuvre de projet d'aménagement durable.

Par ailleurs, le manque d'opérateurs spécifiques et de bailleurs sociaux dans certains départements notamment dans les Hautes-Alpes et les Alpes de Haute-Provence pénalise les projets existants.

6) La question des centres anciens

La problématique de la réhabilitation des centres anciens paupérisés est particulièrement prégnante en région PACA, et on relève l'intégration d'une logique patrimoniale dans ce processus de renouvellement urbain. Cependant, malgré une qualité urbaine, architecturale et paysagère indéniable, les centres anciens demeurent difficiles à réhabiliter avec des surcoûts techniques importants et une offre qui ne répond pas forcément à la demande.

Au-delà de ces différents points il existe des problématiques spécifiques aux petites communes et en particulier :

- > Le manque de moyens financiers et des faibles capacités d'investissement limitent les marges de manœuvres.
- > Les projets sont portés essentiellement par des élus qui ne sont pas formés et rencontrent des difficultés pour étudier la faisabilité réelle du projet et le concrétiser.
- > Les échelles de projet sont trop petites ce qui engendre des projets trop chers, sur lesquels les opérateurs et les bailleurs notamment ne souhaitent pas intervenir.
- > Il existe un manque de partenaires, tant institutionnels (en particulier dans l'association communes/communauté de communes...) que techniques (opérateurs).

On le voit, il existe encore des freins et des difficultés à l'échelle de la région. Néanmoins, des projets « sortent » - l'inventaire réalisé le montre - et des leviers existent :

- > Plusieurs projet ont pu voir le jour grâce à l'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA (Pierrevvert, Manosque – Chanteprunier, Veynes, Villeneuve Loubet, Antibes, Vence, Simiane, Salon, Aubagne, Callas, Monteux...) qui dispose de ressources qui lui permettent d'acheter terrains bâtis et non bâtis afin de les conserver durant la préparation du projet pour les revendre ensuite et limiter ainsi le coût du portage foncier pour la commune.
- > Une forte volonté politique de la part des élus qui portent les projets de quartiers durables de leurs communes pendant plusieurs années. De nombreux acteurs soulignent l'importance de ce portage dans la réussite des projets.
- > Les programme nationaux tels que le PNRU sont souvent un facteur de réussite des projets notamment grâce aux fonds non négligeables qu'ils mobilisent ainsi qu'au cadre qu'ils imposent : l'ensemble des partenaires concernés sont contraints de

s'accorder sur le financement et le portage d'un projet dans le cadre de la convention ANRU (La Seynes-sur-mer, Miramas, Grasse, Nice-Ariane...).

- > Les réseaux qui existent sur le territoire : Batiments durables méditerranées (BDM), Envirobat méditerranée par exemple sont des vecteurs de sensibilisation et de formation des élus et des équipes techniques et des opérateurs.

Toutefois, dans une optique de massification et d'intégration du développement durable dans l'ensemble des projets d'aménagement, il faut certainement mettre en place des mesures plus structurelles telles que par exemple des programmes globaux de sensibilisation et de formation des élus, favoriser le développement de partenariats techniques et financiers structurants et mettre en place un accompagnement spécifique des petites communes.

