



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Concevoir un quartier durable

Capitalisation de l'AMI Quartiers durables 2017-2022

FONDEMENTS

Face aux enjeux environnementaux actuels et à venir, les territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur doivent inscrire leur développement dans une **stratégie d'aménagement et de développement durable** économe en ressources (eau, énergie, espace, biodiversité), respectueuse de l'environnement et en capacité à répondre aux besoins sociaux de la population.

Il s'agit de trouver un **nouveau modèle** de développement du territoire, formulant des réponses adaptées au contexte local et s'appuyant sur des méthodes de conception des aménagements, mettant en oeuvre l'urbanisme favorable à la santé, l'adaptation au changement climatique, le Zéro Artificialisation Nette, etc.

Ces enjeux sont d'autant plus prégnants dans un contexte où les finances des collectivités sont très contraintes, où les habitants et les usagers émettent des attentes légitimes et où les entreprises font face aux suites de la crise sanitaire et économique.

Anticiper la conception de projets urbains qui font sens pour tous et répondent aux besoins du territoire est un impératif. Ces affirmations peuvent sembler évidentes, mais elles requièrent de poser la réflexion afin d'impulser un changement des pratiques.

TRAVAILLER À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Le quartier est une maille assez petite pour être **opérationnelle** et assez grande pour être **significative** au regard des différentes thématiques de la démarche EcoQuartier : logement, activités, équipements, mobilités, nature en ville...

C'est aussi un périmètre pertinent pour **expérimenter** des solutions, de mettre en avant des spécificités et de servir de **démonstrateur** des façons d'habiter nos territoires demain.

Ces principes, partagés par la DREAL et le Conseil régional ont conduit à porter un **AMI « Quartiers durables »** pour aider à la définition et à l'élaboration d'études pré-opérationnelles. L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Cerema (DterMed) ont accompagné cette démarche.

Concevoir un quartier durable et l'ancrer dans le territoire participent à l'amélioration de la qualité de vie d'une population : c'est donc un acte engagé et engageant qui ne saurait être déconnecté d'un portage politique fort et pérenne tout au long du projet.

Cette synthèse capitalise les fondements et les enseignements de l'AMI Quartiers durables, et démontre qu'un projet urbain durable doit nécessairement prendre appui sur des enjeux et des besoins contextualisés.

L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS QUARTIERS DURABLES

L'objectif

Amener les bénéficiaires à conduire des **études pré-opérationnelles** pour construire une **feuille de route** leur permettant de lancer la phase opérationnelle du projet, avec des documents nécessaires au lancement des consultations de maîtrise d'œuvre et un programme d'aménagement identifiant notamment :

- le projet d'aménagement d'ensemble partagé, (nature des opérations et modalités de réalisation),
- le volume des investissements nécessaires et le niveau d'engagement financier des partenaires,
- les procédures opérationnelles adéquates,
- le phasage des opérations contribuant au programme d'aménagement.

Les orientations de l'AMI

Les candidats ont répondu selon un plan imposé et présenté leur projet au regard :

- du **contexte** de l'opération projetée afin d'en saisir les ambitions et la mise en perspective par les documents d'urbanisme et de planification, incluant la dimension intercommunale.
- de la **gouvernance**, y compris en matière de participation citoyenne (associations, habitants...)
- des **moyens mis en œuvre**, tant sur le plan des ressources humaines que sur le plan budgétaire, ainsi qu'un calendrier prévisionnel
- du principe de **mixité fonctionnelle**, et de promotion de l'économie locale.

Par ailleurs les candidats se sont questionnés en mettant en perspective leur projet au regard des thématiques de l'aménagement durable, des équipements, de l'habitat, de l'énergie-climat-air, des mobilités, de la biodiversité et de la gestion des déchets.

Les critères de sélection

Les projets ont été sélectionnés selon leur qualité de réflexion et d'ambitions globales, notamment en termes de sobriété et d'exemplarité, en cohérence avec la philosophie de la démarche EcoQuartiers :

Processus :

- Gouvernance, animation et partenariats
- Co-construction avec les habitants
- Identité et intérêt du projet à différentes échelles
- Moyens mobilisés (humains et financiers) et calendrier

Usages :

- Projet qui privilégie la densification et / ou le renouvellement urbain
- Caractère innovant (formes urbaines et architecturales, usages proposés) et opérationnel
- Mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle

Environnement :

- Exemplarité en matière d'énergie, de déchets et de prélèvement des ressources naturelles
- Biodiversité et adaptation au changement climatique, dès l'amont comme élément structurant.

Développement territorial :

- Promotion de nouvelles mobilités,
- Prise en compte des filières locales et ambition de développement
- Intégration de l'agriculture urbaine et périurbaine ;

Résonance avec le référentiel national EcoQuartier et la politique régionale

► Depuis le plan Ville Durable de 2008, ce sont plus de 10 ans de travail qui ont permis la construction collaborative de la démarche ÉcoQuartier, portée par le Ministère de la Transition écologique. Cette démarche favorise de **nouvelles façons de concevoir**, construire et gérer la ville durablement.

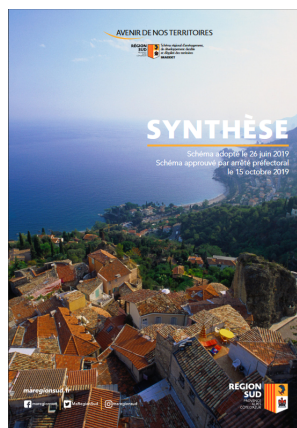
Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables.

Le référentiel EcoQuartier est bâti sur une Charte de 20 engagements regroupés en 4 dimensions :

- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Environnement et climat



Il correspond à une grille de questions que tout porteur de projet ou aménageur doit se poser dès le départ. L'objectif est de garantir la **qualité des projets** sur un socle commun d'exigences fondamentales, et ce, quel que soit le territoire sur lequel ils sont implantés et leur échelle.



► La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur encourage les démarches exemplaires en faveur d'un **urbanisme raisonné et durable** à travers le SRADDET.

Il s'agit d'inciter à réinventer le modèle de développement à des fins d'attractivité pour la population et les entreprises, de rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles, ou encore atténuer les logiques de concurrence territoriale.

En complément, le Plan climat « Gardons une Cop d'avance » défend une **approche intégrée** des questions d'aménagement durable à travers la convergence de politiques publiques autour de grands sujets tels que l'air, la mer, la terre, l'énergie, les déchets...

Une approche transversale, cohérente et réfléchie pousse à **questionner le contexte, les enjeux, les contraintes, les besoins et les ambitions** du territoire et du projet.

L'accompagnement

Les candidats retenus ont bénéficié, d'un appui **technique et méthodologique** (DREAL et DDT(M), Région et Cerema), et d'un accompagnement **financier** (Etat/Région) par le soutien à une étude spécifique de programmation de l'opération et des conditions de sa réalisation : 60% pour un plafond de 100K€.

PROJETS LAURÉATS ET RETOUR EXPÉRIENCES

Aubenas-les-Alpes (04) :

Projet de 6 logements neufs et 3 réhabilités
 Enjeux :
 1. Réhabilitation de bâti dégradé
 2. Insertion paysagère
 3. Accompagnement vers la maîtrise d'œuvre
 Subvention : 39 600€

Saint-Maime (04) :

Projet d'EcoQuartier de 45 logements et groupe scolaire
 Enjeux :
 1. Projet global de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables
 2. Faisabilité, programmation et financement
 3. Accompagnement vers la maîtrise d'œuvre
 Subvention : 45 000€

Reillanne (04) :

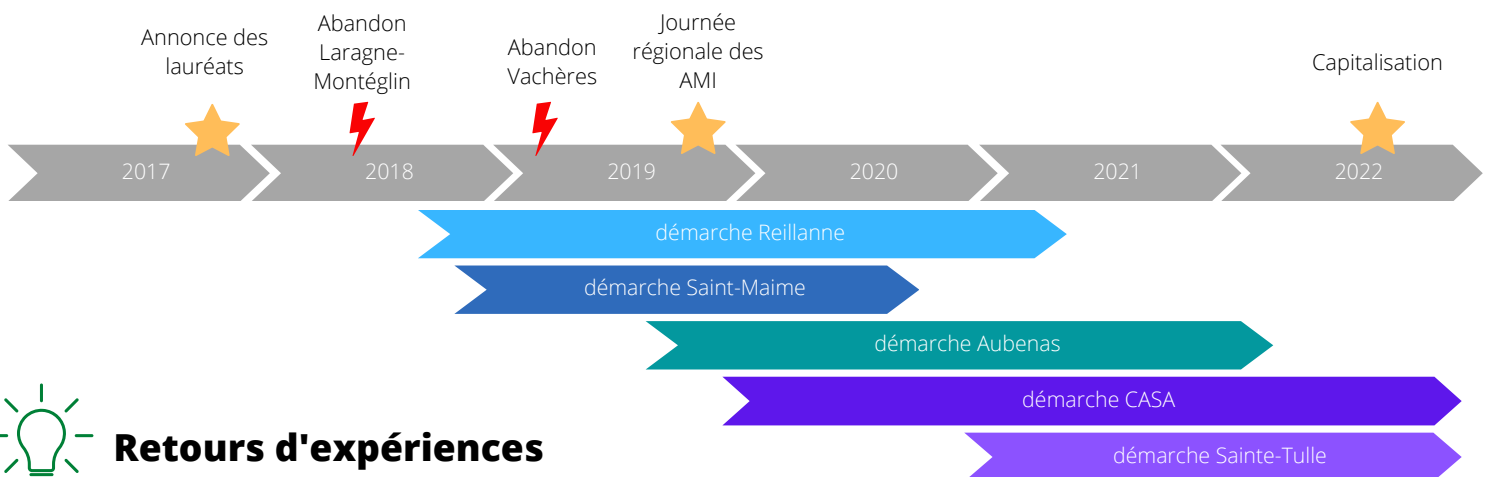
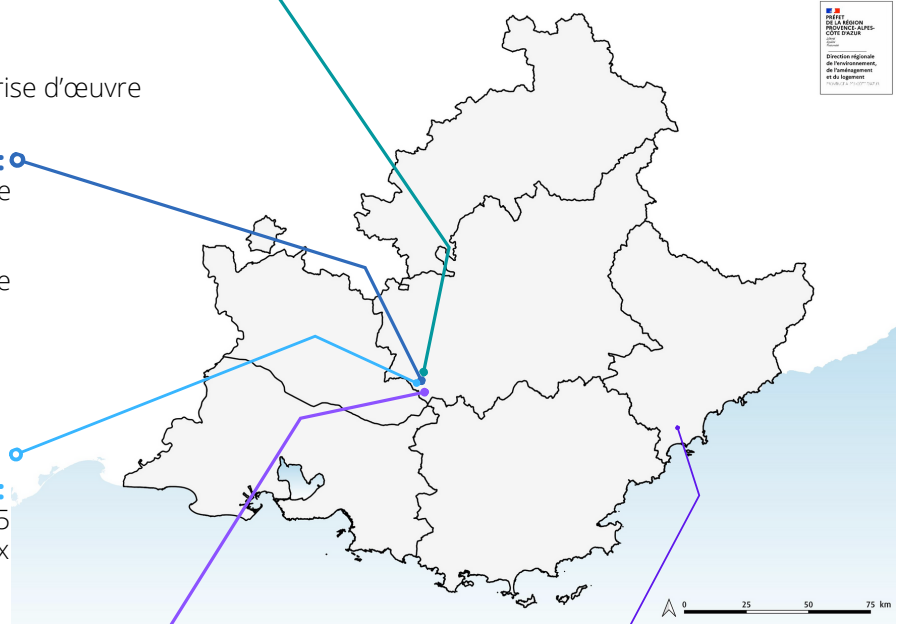
Projet d'EcoQuartier de 20 logements dont 15 sociaux, avec aire de camping et locaux artisanaux
 Enjeux :
 1. Accessibilité, gestion de la circulation
 2. Composition urbaine
 3. Définition des objectifs environnementaux
 Subvention : 12 000€

Sainte-Tulle (04) :

Projet d'aménagement durable en greffe urbaine et restructuration d'écoles communales.
 Enjeux :
 1. parti d'aménagement partagé et intégration urbaine
 2. mobilité et énergie
 3. concertation
 Subvention : 43 200€

Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (06) :

- affiner la stratégie d'intervention à 2030 en prenant en compte les documents de planification et les réflexions prospectives de Sophia à l'horizon 2030, selon 3 axes forts : la mobilité, le paysage et l'aménagement du territoire, et les études préalables menées à l'échelle des opérations d'aménagement des différents secteurs
 - définir des **feuilles de route opérationnelles** sur des projets d'EcoQuartiers prioritaires
- Subvention : 100 000€



Retours d'expériences

Sur l'accompagnement :

- Communication / terminologie : veiller à parler le même langage, prendre le temps de poser en commun les bases et la terminologie du projet
- Calendriers : intégrer une certaine souplesse dans les calendriers d'opération, à partir des contraintes de chaque partenaire
- Prise de conscience des implications d'une démarche d'aménagement durable : regarder plus large (thématiques abordées) et plus loin (temporalités)

Sur le déroulement des études

- Conforter le rôle de pilote du maître d'ouvrage : impulsion, organisation, décision
- S'appuyer sur des partenariats (Etat-Région notamment) qui peuvent être l'occasion d'être plus exigeant

Sur les résultats

- Confrontation des projets avec les réalités électorales, les contraintes budgétaires et conjoncturelles, les prescriptions réglementaires
- Montée en gamme des projets et élargissement des réflexions et des périmètres

ANALYSE ET CAPITALISATION DE LA DÉMARCHÉ

La démarche de capitalisation implique une nécessaire prise de recul sur le déroulement de l'AMI, et sur ses modalités de suivi et de mise en œuvre. Elle doit aller jusqu'à une certaine analyse critique. Ces travaux permettent de valoriser les résultats et proposer des marges d'évolution méthodologique. Il ne s'agit pas de constater les éventuels échecs mais plutôt de tenter de comprendre quels sont les éléments qui y ont conduit, et d'identifier les solutions.



Regards croisés Etat/Région

- L'occasion de **questionner les postures et les attentes** pour une meilleure compréhension des enjeux de chacun.
- Un attrait plus important des **collectivités rurales**, mais un intérêt potentiel général
- L'opportunité d'**accompagner** les porteurs de projet de façon spécifique est réelle, mais l'association très variable des collectivités à amoindri la démarche.
- Le partenariat est difficile à jouer pour tous : **plusieurs collectivités ont renoncé** en cours de route notamment pour des raisons de calendrier : 12 candidatures, 2 abandons, 5 lauréats ayant poursuivi leur projet.
- Un **décalage** entre les aspirations des porteurs de projet et celles des pilotes : difficulté d'aller réellement sur le renouvellement des pratiques et l'innovation méthodologique.



Jean-Pierre MASCARELLI, Président Délégué du SYMISA et vice-Président Développement Economique, Innovation, Recherche, Enseignement Supérieur CASA

“ Sophia-Antipolis est la première Technopole d'Europe, qui compte aujourd'hui près de 2 500 entreprises, 40 000 emplois (dont 200 entreprises à capitaux étrangers employant 10 000 personnes), avec une croissance positive ces dernières années malgré la crise sanitaire. Au cours de l'année 2021, la technopole a comptabilisé 1 500 emplois supplémentaires. La démarche AMI Quartiers Durables représente une opportunité pour accompagner le dynamisme de la technopole au regard des évolutions réglementaires tout en associant l'écosystème économique, la Région, l'Etat et l'ensemble des acteurs institutionnels. ”




Outils élaborés lors de la capitalisation

Afin d'aider les collectivités souhaitant porter des projets d'aménagement durables, la DREAL, la Région et le Cerema ont capitalisé cet AMI Quartiers durables et proposent des éléments méthodologiques pour tous, et appréhendables en particulier pour les petites collectivités.

Frise du projet urbain et fiches méthodologiques

Décryptage schématique simplifié, la frise du projet urbain a vocation à aider la collectivité maîtrise d'ouvrage à se situer dans le temps de l'opération, à anticiper les phases ultérieures, et à associer tous les acteurs pertinents.

Une série de fiches illustre et détaille différents sujets liés à la méthodologie ou à la conduite de projet de manière générale.

Pour faciliter les parallèles entre ces fiches et le guide pour l'élaboration du cahier des charges, des pictogrammes  permettent ces renvois.



Jean-Luc QUEIRAS, maire de Sainte-Tulle

“ Depuis 2018, la commune de Sainte-Tulle s'est lancée dans l'aventure de l'AMI Quartiers durables. Cette opportunité nous permet aujourd'hui de disposer d'une étude de faisabilité pour l'aménagement d'un EcoQuartier sur 6 Ha, en dent creuse et en entière maîtrise foncière communale. L'élaboration d'un plan d'actions, réel outil de programmation, permettra de tenir nos ambitions politiques fortes notamment sur les questions de logements de qualité, de structures d'accueil pour les enfants, d'équipements sportifs, d'espaces publics intergénérationnels. Il nous permet également d'envisager de manière pertinente les flux, tant en favorisant les modes doux et la sécurité dans le quartier, qu'en repensant les liens plus larges à l'ensemble des quartiers structurants le territoire communal. ”








Enseignements

Les enseignements de cette démarche sont clairs : **il est impératif de se questionner le plus en amont possible**, et de se faire accompagner de manière adaptée pour entamer une véritable démarche d'aménagement durable.

À ce titre, la **sélection d'une équipe-projet pré-opérationnelle** est un point crucial. C'est le moment pour la collectivité de poser ses ambitions et attentes en matière d'aménagement en anticipant notamment les questions de gestion de nouveaux espaces et faire coïncider moyens humains, financiers et les aménagements programmés. Force est toutefois de constater que **formaliser des ambitions claires et précises est loin d'être évident** lorsque l'on se situe tôt dans la chronologie d'un projet urbain. C'est pourtant une impérieuse nécessité.

Guide d'élaboration de cahier des charges études pré-opérationnelles

Adressé en premier titre aux collectivités maîtrises d'ouvrage, ce guide propose de cheminer vers la rédaction d'un cahier des charges en reprenant la structure d'un CCTP, et en éclairant à chaque fois

- les attendus de la partie 
- les questions à se poser 
- les recommandations 
- les réponses attendues 
- les propositions de rédaction 

Son objectif est d'impulser la réflexion sur ces sujets qui peuvent / doivent être complétés par des problématiques propres à l'opération.

Lien vers les documents de la capitalisation : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/ami-quartiers-durables-2017-2022-retour-sur-une-a14887.html>