

Guide ÉcoQuartier

Guide
ÉcoQuartier

	<u>05</u>	Préambule
	<u>07</u>	Préface
	<u>09</u>	Avant-propos
1.	<u>10</u>	<u>L' ÉcoQuartier, logique et démarche d'un nouveau standard de l'aménagement</u>
	<u>12</u>	Pourquoi la démarche ?
	<u>15</u>	L'ÉcoQuartier, de la méthode au label
	<u>27</u>	L'écosystème ÉcoQuartier : des ressources et un accompagnement pour la labellisation
2.	<u>30</u>	<u>Se mettre en place</u>
	<u>33</u>	Les prérequis
	<u>36</u>	La gouvernance et l'identification des interlocuteurs
	<u>43</u>	La construction d'une équipe de projet
3.	<u>46</u>	<u>Concevoir, pérenniser</u>
	<u>49</u>	Concevoir : les quatre étapes clés de la démarche
	<u>63</u>	Modalités de réalisation d'un projet pérenne
4.	<u>66</u>	<u>Partager le projet</u>
	<u>68</u>	La concertation : conduire le dialogue avec les habitants et les tutelles
	<u>69</u>	La communication : faire comprendre le projet
5.	<u>72</u>	<u>Fiches pratiques</u>

Rédigé par des aménageurs ce guide propose d'apporter des réponses concrètes aux problématiques rencontrées par l'aménageur local qui souhaite s'engager dans la démarche ÉcoQuartier.

Les objectifs poursuivis par ce guide :

- Acquérir une vision d'ensemble de l'écosystème " ÉcoQuartier ".
- Appréhender les 20 engagements de la démarche ÉcoQuartier.
- Comprendre les étapes et la méthode de ce processus de labellisation.

Mais aussi, et surtout, sur le plan opérationnel :

- Aider l'aménageur à mettre en place une gouvernance assurant la réussite du projet.
- Proposer une méthode de travail donnant une vision synthétique de la démarche de coproduction.
- Détailler les moyens à mobiliser pour garantir l'aboutissement d'un projet d'aménagement durable.

- Ce guide présente une approche méthodologique valable dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une ZAC.
- Il ne remplace pas une AMO dédiée, mais constitue une aide pour appréhender la démarche opératoire pour des projets de petite ou moyenne taille.
- Il insiste sur la phase clé de conception et de programmation.
- Il synthétise sous forme d'infographies les principaux apports pédagogiques.

Un ÉcoQuartier pour répondre à de nouveaux défis économiques, environnementaux, climatiques et politiques

Les formes de développement des territoires et de l'habitat évoluent pour répondre aux nouveaux défis économiques, environnementaux et climatiques. Cette évolution nous oblige à réinterroger les modes d'agir sur les territoires et à faire évoluer les pratiques de l'urbanisme : moins de consommation d'espaces, moins de déplacements, des offres d'habitat diversifiées.

En 2007, le Grenelle de l'Environnement a permis de conforter le principe de développement de nouvelles pratiques et d'identifier l'urbanisme comme un véritable levier pour tendre vers des modes de vie plus « soutenables ».

Élus, décideurs, techniciens, opérateurs, concepteurs et habitants, tous les acteurs de l'aménagement doivent être mobilisés pour réaliser des opérations intégrées à leurs territoires, dont les impacts sur l'environnement sont le mieux maîtrisés possible.

L'enjeu est de taille et réclame l'adhésion des protagonistes qui doivent faire évoluer leurs pratiques et leurs visions.

Les aménageurs de l'UNAM, par leurs actions et leurs missions, sont confrontés à la mise en œuvre opérationnelle des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, les trois piliers du développement durable suivant le rapport Brundtland (1987). Acteurs économiques locaux, ils sont donc un levier pour maîtriser les impacts environnementaux et intégrer des innovations environnementales.

Depuis que la démarche ÉcoQuartier a été initiée, de nombreuses réalisations ont souvent été lancées et livrées dans les aires métropolitaines, mais plus rarement dans nos villes moyennes. C'est pourquoi le Ministère de la transition écologique et l'UNAM souhaitent au travers de ce guide proposer une démarche applicable à tous types de projets et de contextes locaux, petites et moyennes opérations, secteur urbain, périurbain et rural.

Mais plus encore, de nouvelles recherches environnementales, des techniques d'agriculture urbaine, d'écomobilités, de bâtiment et d'énergies renouvellent les moyens de répondre aux questions sociétales. Il est désormais possible dans une opération d'aménagement d'apporter des réponses efficaces aux questions climatiques et énergétiques contribuant à la création de quartiers résilients et durables.

C'est là l'engagement des professionnels adhérents de l'UNAM dans une vision opérationnelle du débat sur l'artificialisation des sols.

À travers la démarche ÉcoQuartier se renouvellent les enjeux de la transition urbaine.

Cette publication s'inscrit dans le prolongement de la signature en 2007 de la charte partenariale ÉcoQuartier entre le ministère et l'UNAM. Elle porte une vision partagée du développement de projets vertueux, négociés, et économiquement viables.

FRANÇOIS RIEUSSEC

Président de l'Union nationale des aménageurs

AVANT-PROPOS

La ville durable et l'innovation urbaine doivent encore gagner en clarté pour les Français, même si de nombreuses démarches ont été engagées pour accompagner les territoires dans une logique vertueuse, valoriser les projets exemplaires ou diffuser la connaissance.

Certains principes fondateurs de la ville durable sont en outre sujets à controverse. La densité, par exemple, si elle participe d'un modèle vertueux, implique accompagnement, pédagogie et contreparties, alors que la maison individuelle reste le rêve de nombreux Français.

Dans ce contexte, il convient de changer les regards sur la ville pour susciter l'intérêt pour des espaces qui combinent densité et qualité. Cette préoccupation rejoint celle exprimée par la Convention citoyenne pour le climat qui avait formulé la recommandation suivante : « Sensibiliser à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif », confirmée par la consultation citoyenne menée en 2021 sur l'habitat de demain.

La démarche ÉcoQuartier s'inscrit résolument dans cette dynamique, en articulation avec les autres démarches d'accompagnement des territoires et avec tous les partenaires. Les aménageurs sont de ces partenaires, acteurs incontournables des territoires.

En tant que Président de la Commission nationale ÉcoQuartier, nommé le 9 février 2021 par Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, j'ai souhaité que cette démarche, créée en 2009, évolue et se réinvente en 2021 pour répondre à la nouvelle feuille de route en faveur de la ville durable. La feuille de route est issue d'un travail collectif et partenarial de plusieurs mois. L'ambition de cette feuille de route est de donner un droit à une "qualité de ville" pour tous, et la création d'une culture commune et partagée autour des enjeux de la ville durable.

L'UNAM a contribué à cette réflexion qui a abouti à la remise d'un livre blanc à Madame la ministre, le 21 janvier 2022.

Avec ce guide « EcoQuartier », l'UNAM montre encore sa volonté d'accompagner les aménageurs en faveur de villes et de territoires durables, de partager les savoir-faire et de poursuivre l'amélioration des pratiques.

FLORIAN BERCAULT

Maire de Laval, président de Laval agglomération,
président de la commission nationale ÉcoQuartier.

1.0

**L'ÉCOQUARTIER,
LOGIQUE
ET DÉMARCHE
D'UN NOUVEAU
STANDARD DE
L'AMÉNAGEMENT**

1.1

POURQUOI LA DÉMARCHE ?

**Responsabiliser
l'ensemble du secteur
de la construction**

Le réchauffement climatique impose un nouvel agenda à tous les secteurs économiques. Tenus pour responsables de 46 % des gaz à effet de serre, la filière de la construction doit se réorganiser autour de nouveaux modes de conception.

Les pouvoirs publics ont fixé au secteur du bâtiment des objectifs drastiques de réduction des consommations énergétiques, à travers les réglementations thermiques successives (RT 2000, puis RT 2012 et désormais la RE 2020), pour aboutir à la création de bâtiments passifs puis BEPOS (bâtiments à énergie positive).

Le respect de ces nouvelles normes passe par la mise en œuvre de systèmes d'isolation, de production et de récupération d'énergie, de construction bas ou zéro carbone.

**Traiter les problématiques
environnementales :
un nécessaire
changement d'échelle**

Aussi performant soit-il, le secteur de la construction ne peut résoudre qu'une fraction des problématiques environnementales, qui appellent des solutions à l'échelle non plus du bâtiment, mais du territoire : c'est à cette dimension que répond la filière de l'aménagement et la démarche ÉcoQuartier.

Les premiers écoquartiers sont apparus au début des années 2000, dans des villes comme Narbonne, Nantes, Rennes, Grenoble. En 2007, le Grenelle de l'Environnement a démocratisé la démarche en programmant à l'horizon 2012 la création « d'un écoquartier dans toutes les communes lançant des programmes immobiliers de taille significative ». Signe de la volonté des pouvoirs publics de porter l'environnement au cœur de l'aménagement, le « Plan Ville Durable » est suivi d'un appel à projet ÉcoQuartier initié par le ministère de l'Ecologie (le terme prend alors un E et un Q majuscule désignant le label d'aménagement).

**Mettre en œuvre
un nouveau standard
de l'aménagement,
la démarche EcoQuartier**

La démarche ÉcoQuartier est-elle une mode passagère ou une mutation durable ? La floraison des écoquartiers dans les appels à projet et les discours des élus à partir des années 2007 a pu faire passer ce type d'aménagement pour la dernière lubie du moment. Plus d'une décennie après, l'engouement pour un aménagement durable est toujours vivace, et l'écoquartier demeure un pilier central de la ville durable.

La démarche ÉcoQuartier offre un outil de travail ouvert et structuré, support d'une démarche systémique qui fait la richesse et la complexité de l'urbanisme opérationnel.

Elle met en débat l'ensemble des thématiques abordées durant la création d'un quartier, questionne les objectifs, affronte le modèle économique d'une opération d'aménagement.

Il s'agit, par l'ÉcoQuartier, « non pas de faire table rase du passé, mais d'encourager un urbanisme de la mesure, permettant de réconcilier beauté et simplicité » et d'agir par l'aménagement sur la qualité de vie des habitants.

**Répondre aux besoins
d'ingénierie publique :
la légitimité
de l'opérateur privé**

La démarche ÉcoQuartier peut paraître très contraignante pour l'aménageur qui assumera le coût des dispositifs rendant l'aménagement durable : routes, noues, implantation des bâtiments, normes et labels imposés aux constructions.

Cependant, l'ÉcoQuartier replace l'opérateur privé au centre du jeu des acteurs. Porteur du projet d'aménagement, c'est lui qui fixe les orientations environnementales. Chef d'orchestre d'une équipe pluridisciplinaire, il prend des décisions d'autant moins contestables qu'elles proviennent d'une démarche dans laquelle se fabrique le consensus entre les différentes parties prenantes.

Il est alors impossible de le réduire à un rôle de viabilisateur et de commercialisateur de lots. Bien menée, l'action de l'aménageur n'est plus une simple opération financière, mais signe sa contribution à la création d'un cadre de vie durable, à l'inscription paysagère, à l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau. Appliquant et mettant en œuvre des politiques définies par la puissance publique, l'aménageur prend une place incontournable d'acteur de la transformation du territoire.

1.2

L'ÉCOQUARTIER, DE LA MÉTHODE AU LABEL

La démarche ÉcoQuartier met en œuvre les principes de la ville durable et résiliente, quel que soit le contexte, de la métropole au village. Portée à l'échelle nationale, cette démarche est encadrée par le ministère de la Transition écologique au travers d'un label et d'une charte d'engagement de durabilité.

Ce n'est ni une marque déposée, ni un catalogue de normes ou de bonnes pratiques.
C'est une démarche volontaire d'amélioration continue impliquant une pluralité d'acteurs : élus, techniciens, aménageurs, entreprises, habitants, usagers...

La démarche ÉcoQuartier repose avant tout sur une logique de coproduction

→ **L' élu**

Porte une vision politique du développement de son territoire. L'adhésion à la démarche Eco-Quartier relève de sa prérogative. Il emporte l'assentiment des habitants.

→ **Avec l'aménageur**

Transcrit la vision de l' élu en un projet opérationnel. Apporte des solutions techniques, juridiques et procédurales qui répondent aux objectifs de politiques publiques poursuivis.

→ **Et la sphère publique**

Les équipes municipales, les services des collectivités et de l'État participent à l'élaboration du projet d'aménagement.

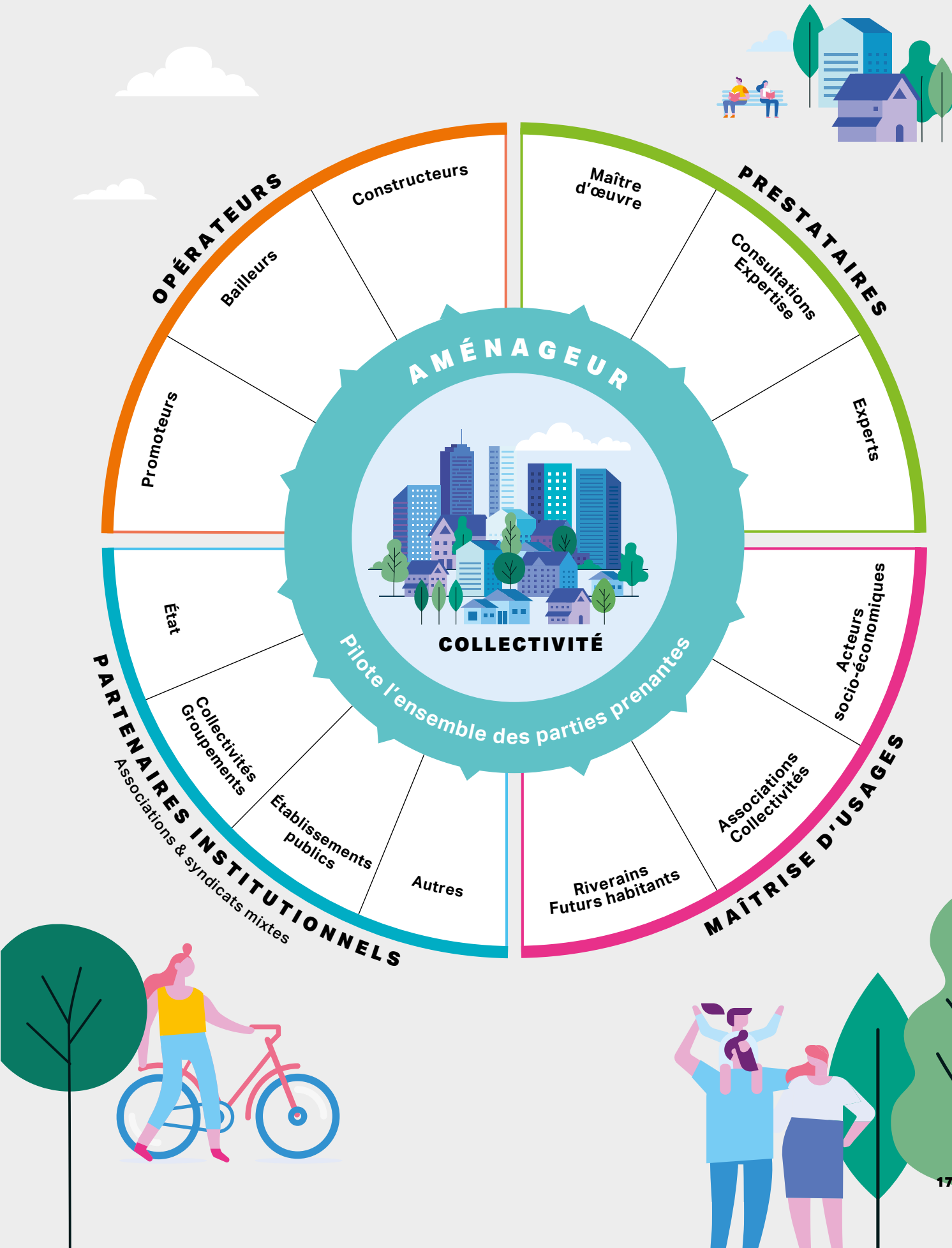
→ **Pour la population**

Les habitants nourrissent la réflexion, partagent leurs usages, expriment leurs besoins et leurs attentes.

Un point fondamental :

L'aménageur reste le Maître d'ouvrage de l'opération, il manage l'ensemble des parties prenantes, intègre les contributions des différents acteurs, équilibre les objectifs du projet pour garantir sa faisabilité. Il se doit d'appréhender la vision globale et collective de l'opération. Il est le garant de l'intérêt général et de la bonne coopération public/privé.

Les acteurs partenaires d'un projet d'ÉcoQuartier



Une démarche en quatre dimensions

Le référentiel ÉcoQuartier définit 4 dimensions traitant chacune un aspect du projet. Elles sont déclinées en 5 cibles, soit 20 engagements.

1

Dimension « Démarche et processus »

Adresse le besoin :

Concerne la mise en place de la concertation citoyenne et l'évaluation des besoins du territoire.

2

Dimension « Cadre de vie et usage »

Porte sur le projet en lui-même :

Interroge les formes urbaines, le traitement du patrimoine, du paysage, la contribution du projet à la qualité de l'air et à la vie en communauté.

3

Dimension « Développement territorial »

S'attache à l'intégration de l'aménagement dans son territoire :

Évalue l'impact du quartier sur l'économie locale, l'apport de fonctions variées, l'insertion dans les réseaux de transport et sa contribution de l'aménagement à la transition numérique.

4

Dimension « Environnement et climat »

Traite des questions énergétiques et des ressources :

Intègre l'optimisation des ressources (eau, énergie), la préservation de la biodiversité, la gestion des déchets.

Le projet d'aménagement doit se régler sur une grille conceptuelle couvrant les problématiques d'aménagement durable.

Cependant, certaines grandes ambitions ne peuvent pas se concrétiser par la grâce d'une opération d'aménagement : l'aménageur n'a pas la main sur la politique locale des transports, il peut difficilement contribuer à l'émergence d'une économie locale et solidaire,

et sa capacité d'intervention sur l'écoconstruction reste limitée.

Les rédacteurs de la charte sont conscients de ces limites : la démarche ÉcoQuartier ne demande pas tant d'apporter des réponses précises à chacun des 20 engagements, que de se poser les bonnes questions sur les différents sujets ciblés par chacune des 20 thématiques proposées.

Ces questions peuvent conduire les élus à élargir leur vision du projet, à s'extraire du « small is beautiful » pour élargir et coordonner d'autres aménagements. Ces cibles bénéficieront alors de moyens et répondront à de nouveaux enjeux grâce à cet élargissement de focale. Un premier ÉcoQuartier peut en préparer un autre !

Il s'agit de considérer le projet d'aménagement comme élément structurant d'une

politique globale. Certains engagements concernent directement l'aménageur, d'autres ouvrent la discussion avec les élus locaux. Ils permettent d'envisager avec eux des stratégies de réponse, afin d'enclencher une dynamique susceptible de s'étendre au reste de la commune, voire au-delà.

Les 20 engagements

Démarche et processus

- 1

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

 - + Choisir les terrains adaptés à un projet d'ÉcoQuartier.
 - + Réaliser un diagnostic partagé du site basé sur une étude du contexte (milieu naturel, schéma viaire, taille des terrains, l'implantation du bâti... en fonction des enjeux formulés).
- 2

Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne

 - + Etablir avec la commune une gouvernance partagée articulée autour du COPIL et du COTEC.
 - + Définir les orientations du programme lors de la concertation avec les habitants.
- 3

Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global

 - + Raisonner suivant une logique de coût global pour les espaces publics envisagés.
 - + Associer les maîtrises d'ouvrage bâtiment aux réflexions sur la programmation dès les premières phases du projet.
- 4

Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet

 - + Baser la définition des espaces publics (voirie, espaces verts, places, stationnement...) sur l'étude des usages.
 - + Anticiper leur gestion future par la création d'ASL ou équivalent.
- 5

Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

 - + Dresser un tableau de suivi des engagements programmatiques (jusqu'à l'étape 2 du label).

Cadre de vie et usages

- 6

Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols

 - + Favoriser la variété du bati par un découpage des terrains (taille, localisation, orientation...) compatible avec les objectifs du projet en matière de densité et de diversité.
 - + Motiver l'acceptabilité de la densité en alternant des zones bâties et des zones d'espaces libres en proportions adéquates.
- 7

Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité

 - + Réserver des terrains pour la construction de logements sociaux (en concertation avec la commune).
 - + Attirer différents types de ménages par une offre d'habitat diversifiée.
- 8

Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air

 - + Engager la dépollution des sols.
 - + Limiter la place de l'automobile en privilégiant les solutions de mobilité douce.
 - + Éloigner et protéger les logements des sources de pollution.
- 9

Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

 - + Veiller à l'insertion urbaine et paysagère à travers la taille des lots, le dimensionnement des voiries, l'orientation des lots, l'ouverture sur la ville existante.
 - + Garantir la qualité des espaces verts par le choix des matériaux, des essences végétales, des aménagements paysagers, la préservation des vues, la composition avec la topographie.
 - + Orienter les questions architecturales dévolues aux promoteur par le CPAP.
- 10

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

 - + Préserver des éléments existants du site (arbres, bâti, vues...).

Développement territorial

11 Contribuer à un développement économique local, équilibré, social et solidaire

- + Développer le tissu économique local en programmant l'insertion d'activités, faire appel à une équipe de maîtrise d'œuvre locale (bureau d'études VRD, architecte, paysagiste, constructeurs...).

12 Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

- + Réserver des terrains pour des commerces, services et équipements publics.

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

- + Limiter les terrassements ou réemployer des matériaux trouvés sur place pour la conception des espaces publics.

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

- + Agir sur les déplacements par le tracé des profils de voirie (voirie partagée, piste cyclable, largeur des trottoirs, sens de circulation...) et l'organisation du stationnement (parkings mutualisés, nombre de places...).

15 Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

- + Activer une gestion volontaire des réseaux numériques.

Cadre de vie et usages

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

- + Les aléas doivent être pris en compte dans la conception du plan masse : limitation de surfaces imperméables afin d'éviter les ruissellements, établissement de bassin de rétention, création de noues, dépollution des sols, limitation de la place de l'automobile.

17 Viser la sobriété énergétique et la diversification des énergies renouvelables et de récupération

- + Implanter des réseaux de chaleur collectifs ; établissement d'une chaufferie commune à plusieurs quartiers
- + Encourager la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires).

18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire

- + Établir des bacs à compost communs.

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

- + Établir des réseaux de récupération d'eau de pluie et des dispositifs de stockage.

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

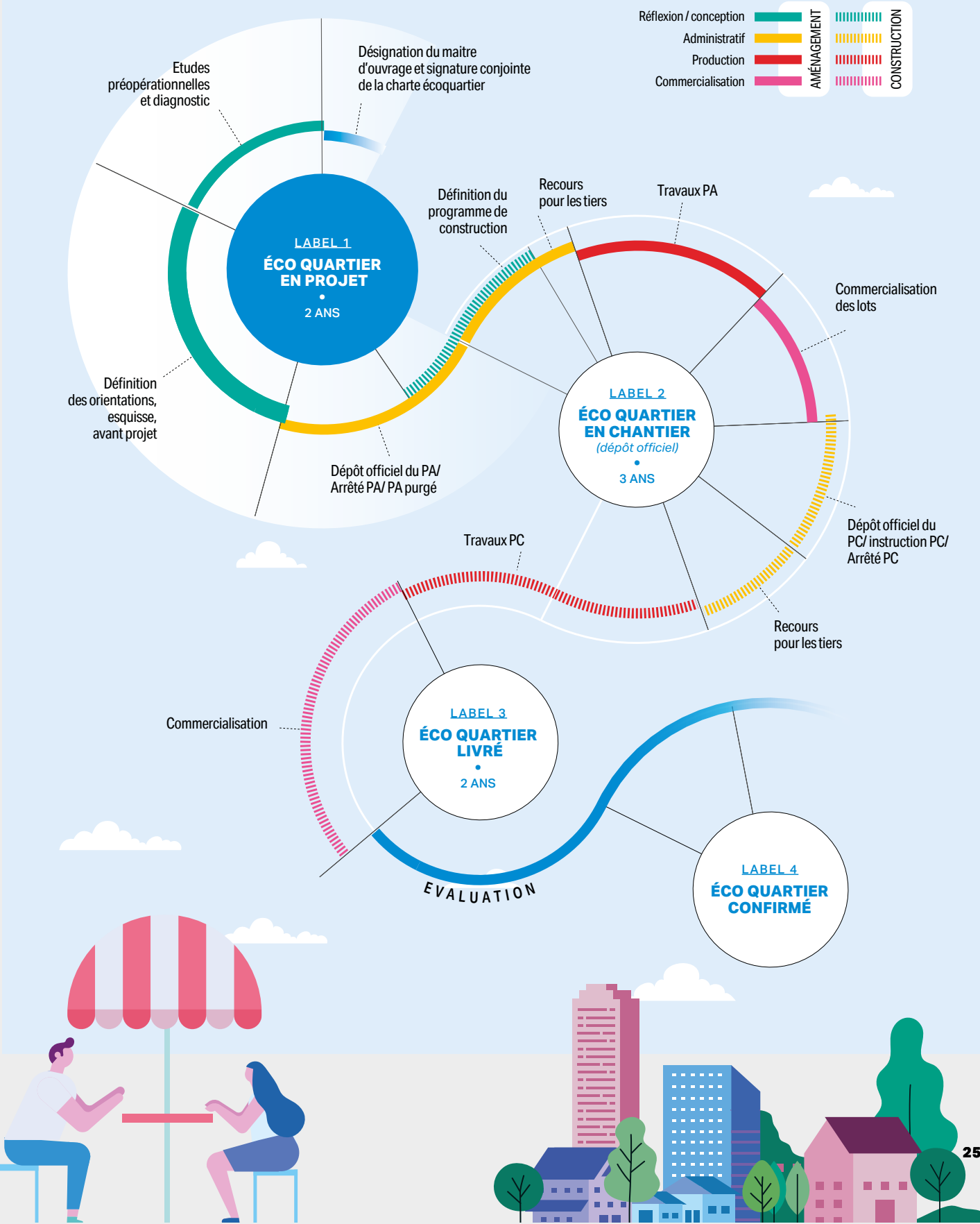
- + Préserver des éléments environnementaux déjà présents sur le site, avec par exemple la préservation des trames vertes et bleues via le plan masse ou la limitation de la pollution lumineuse par le choix de candélabres adaptés.

Une labellisation en quatre étapes

La démarche de labellisation ÉcoQuartier a été imaginée comme un processus dynamique organisé en étapes réglées sur l'avancement du projet et la mobilisation des différents acteurs.

- L'obtention du Label « étape 1 » formalise la relation entre la collectivité et le porteur de projet. Elle advient dès la signature de la charte qui engage l'aménageur à répondre aux 20 cibles définies par la démarche.
- Le passage aux phases 2, 3 et 4 s'effectue après une évaluation par des commissions régionales ou nationales.
- Les projets dont ces commissions d'évaluation estiment qu'ils ne répondent pas à l'ensemble des 20 engagements peuvent faire l'objet d'un refus de labellisation qui n'est pas forcément définitif.
- Les projets peuvent être présentés de nouveau à la commission après amélioration et modification des points problématiques.
- Les labels sont attribués une fois par an. L'ensemble du processus se déroule sur une période de 7 à 10 ans.

Séquençage d'un projet d'aménagement d'ÉcoQuartier



1.3

L'ÉCOSYSTÈME ÉCOQUARTIER : DES RESSOURCES ET UN ACCOMPAGNEMENT POUR LA LABELLISATION

De nombreux outils de conception et de communication sont proposés à l'aménageur s'engageant dans une démarche d'éco-aménagement.

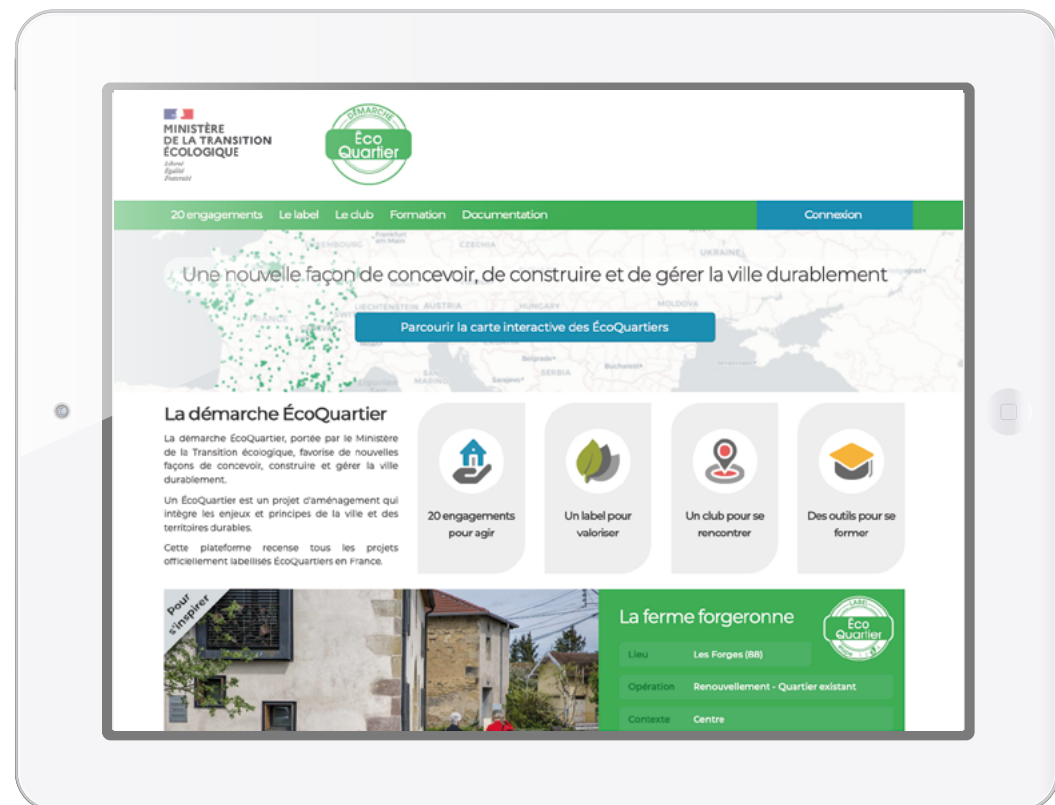
Ils sont rassemblés sur la plateforme ÉcoQuartier animée par le ministère de la Transition écologique. L'engagement dans la démarche de labellisation donne accès à cette plateforme et ses ressources documentaires, à des clubs permettant la mise en réseau des acteurs, à des formations gratuites et des outils de communication.

Une plateforme internet

La plateforme ÉcoQuartier permet d'accéder à l'ensemble de la production des porteurs de projet. Elle propose un accompagnement didactique et dynamique dans les processus de labellisation.

- Elle est accessible après la création d'un compte.
- Tous les projets engagés dans la démarche sont cartographiés sur le site.

<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr>



L'adhésion à un réseau

La démarche ÉcoQuartier relie plus d'un millier d'acteurs de l'aménagement (collectivités, aménageurs publics et privés, chercheurs, professionnels, agents des services déconcentrés de l'État...).

Elle fait l'objet de groupes de travail thématiques autour de sujets particuliers (santé, économie circulaire, approche financière, agriculture urbaine, évaluation) et propose des conférences, des journées nationales ou locales, des visites de sites.

L'objectif reste le partage d'expériences, l'accompagnement du projet, le travail collectif avec les services déconcentrés de l'État (DREAL, DRIEA, DDT(M)).

Un plan de formation

Le parcours de formation ÉcoQuartier s'articule autour des 4 dimensions du référentiel ÉcoQuartier. Il s'insère dans le cadre du Parcours national de formation des ministères avec l'appui des Centres de Valorisation des Ressources Humaines (CVRH) et les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement, et du logement (DREAL, DEAL, DRIEA).

Ces formations sont gratuites. Elles sont conçues pour les acteurs de l'aménagement durable, les collectivités, les services de l'État et partenaires afin de :

- Favoriser l'intégration des enjeux de l'aménagement opérationnel durable, de la conception à l'accompagnement de la vie de quartier après travaux ;
- Partager les cultures professionnelles des politiques de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'environnement et de l'habitat.

D'autres formations en faveur de l'aménagement durable des territoires sont développées par des structures partenaires comme l'Ifore, le CNFPT, l'École du renouvellement urbain, la FNCAUE. Elles peuvent dans certains cas être réservées à certains publics.

Exemples de formations proposées :

- ÉcoQuartiers et montage économique des opérations d'aménagement durable ;
- ÉcoQuartier : les fondamentaux de l'aménagement opérationnel durable ;
- Nature en ville et ÉcoQuartiers : comprendre pour agir : repères aux différentes échelles ;
- Organiser le développement durable d'un bourg rural en croissance.

Des correspondants Ville durable

Vous pouvez également trouver de l'aide auprès des correspondants ÉcoQuartier de la

DREAL et/ou de la DDT(M) du territoire sur lequel prend part votre projet.

Des outils de communication spécifiques

L'engagement dans la démarche de labellisation donne le droit d'utiliser le logo du label

ÉcoQuartier sur tous vos documents et supports de communication du projet.

Une exclusivité UNAM

Corollaire à cette publication une bibliothèque de projets réalisés par les professionnels est publiée sur le site www.unam-territoires.fr.

Du plan masse aux perspectives architecturales et paysagères en passant par la modélisation 3D du territoire, la démarche ÉcoQuartier devient accessible à portée de clic.

2.0

SE METTRE EN PLACE

Porter une démarche ÉcoQuartier c'est avant tout pour l'aménageur mettre en place une méthode de travail pour consolider les apports des différentes parties prenantes au fur et à mesure de l'avancement des réflexions tout en préservant son rôle de maître d'ouvrage.

Elle suppose de satisfaire un ensemble de prérequis, de mettre en place une gouvernance adaptée, de partager le modèle économique, et de rassembler une équipe de projet.

2.1

LES PRÉREQUIS

L'aménageur joue un rôle clef dans la démarche ÉcoQuartier. Porteur opérationnel du projet, il doit appréhender et organiser le foncier, déterminer les orientations d'aménagement, faire adhérer différents acteurs - collectivité, maîtres d'œuvre, voisins, puis promoteurs, constructeurs, particuliers acquéreurs.

Parce qu'il est important d'appréhender les contraintes d'une telle démarche, une attention particulière doit être accordée aux prérequis du lancement d'une opération d'ÉcoQuartier.

1. Se familiariser à la démarche, trouver des points de repères

Si la démarche ÉcoQuartier n'a rien de fondamentalement nouveau pour l'aménageur, elle s'appuie sur une culture qu'il faut connaître et valoriser.

→ Il est conseillé d'échanger avec des acteurs impliqués dans la démarche (DREAL, DDT, commune, autres aménageurs), de s'informer sur les ÉcoQuartiers reconnus, au niveau national ou international, de consulter la plateforme ÉcoQuartier qui recense des projets dans une grande variété de contextes.

→ Il est important de s'imprégner des exemples d'opérations pour s'inspirer de leurs caractéristiques les plus significatives.

→ Il ne faut pas hésiter à échanger avec les porteurs de projets pour consolider une culture commune.

2. Valider la pertinence du projet

La première question que l'aménageur doit se poser est celle de l'intérêt d'une opération ÉcoQuartier.

→ Est-ce pertinent pour le site donné ?

→ Le projet aura-t-il des impacts positifs au-delà de l'assiette foncière aménagée ?

→ Les enjeux de l'aménagement projeté sont-ils clairement identifiés ?

Que l'initiative de l'ÉcoQuartier revienne à l'aménageur ou à la collectivité, le professionnel doit pouvoir présenter les arguments justifiant du lancement d'une démarche ÉcoQuartier dans le secteur concerné, identifier en amont les objectifs qui dépassent la seule motivation foncière.

3. Évaluer l'engagement des élus locaux

Il est primordial de s'assurer de la volonté des élus de la commune de porter avec l'aménageur une opération d'ÉcoQuartier.

Sans volonté municipale forte, il sera difficile de faire aboutir une démarche d'aménagement menée en co-production avec les élus et leurs administrés.

Cet engagement doit dépasser le stade de la seule intention ;

→ Le maire ou un élu désigné parmi l'équipe municipale assure le rôle d'interlocuteur permanent.

→ Une communication régulière autour du projet reflète l'engagement de la collectivité dans la démarche

4. Vérifier la viabilité financière de son opération

En théorie, une opération d'ÉcoQuartier n'est pas plus coûteuse qu'un aménagement classique. Pourtant, la complexité conceptuelle, l'importance de la concertation, la consultation des différentes instances influent sur le temps de l'opération et sa rentabilité.

Dès lors, l'opérateur privé souhaitant s'engager dans un projet d'ÉcoQuartier doit être vigilant sur les conditions d'acquisition du foncier.

→ Cibler les fonciers sur lesquels les communes sont prêtes à s'engager : Zone à ouvrir à l'urbanisation, (zone 1 AU, avec ou sans OAP) sur laquelle la création de la valeur repose sur un accord tripartite - propriétaire / aménageur / collectivité, pour éviter de perdre du temps.

→ Privilégier les appels à projets dans lesquels l'engagement et la méthode de management prennent le pas sur l'offre foncière.

→ Ne pas céder à la tentation de surenchérir sur une offre au risque de compromettre le bilan de l'opération. Le surcoût de la charge foncière viendrait amputer les postes incontournables en aménagement durable : concertation, élargissement de l'équipe de conception, dispositifs techniques particuliers, etc.

2.2

LA GOUVERNANCE ET L'IDENTIFICATION DES INTERLOCUTEURS

Placée sous une logique de co-construction, la gouvernance d'un projet d'ÉcoQuartier diffère sensiblement de celle d'un projet traditionnel.

Elle est simultanément politique (engagement des élus, objectifs partagés), technique (choix des éléments d'aménagement durable à mettre en place), publique (participation citoyenne). Maître d'ouvrage de l'opération, l'aménageur identifie les personnes physiques ou morales concernées par le projet, afin que la logique de coproduction soit effective.

Trois temps
pour établir
une gouvernance
partagée du
projet.

1^{er} temps

**Cartographier
les acteurs du projet**

**Porteur du projet
d'aménagement,
l'aménageur
ne doit laisser
personne de côté.**

→ Les intervenants viennent de tous les horizons : services de l'État, partenaires institutionnels (CAUE), services techniques de la commune, associations.

→ Avec l'aide de la collectivité, il faut entreprendre dès le lancement des études une cartographie détaillée de tous les acteurs et envisager la façon de les intégrer aux différentes phases de la gouvernance élargie du projet d'aménagement.

2^{ème} temps

Mettre en place le pilotage du projet :

Afin d'assurer la gouvernance du projet d'aménagement, la mise en place de deux instances est recommandée : **le comité technique (COTEC) et le comité de pilotage (COPIL)**. elles ne sont pas obligatoires mais suggérées pour confronter les points de vue des différents intervenants, obtenir un consensus et entériner les décisions.

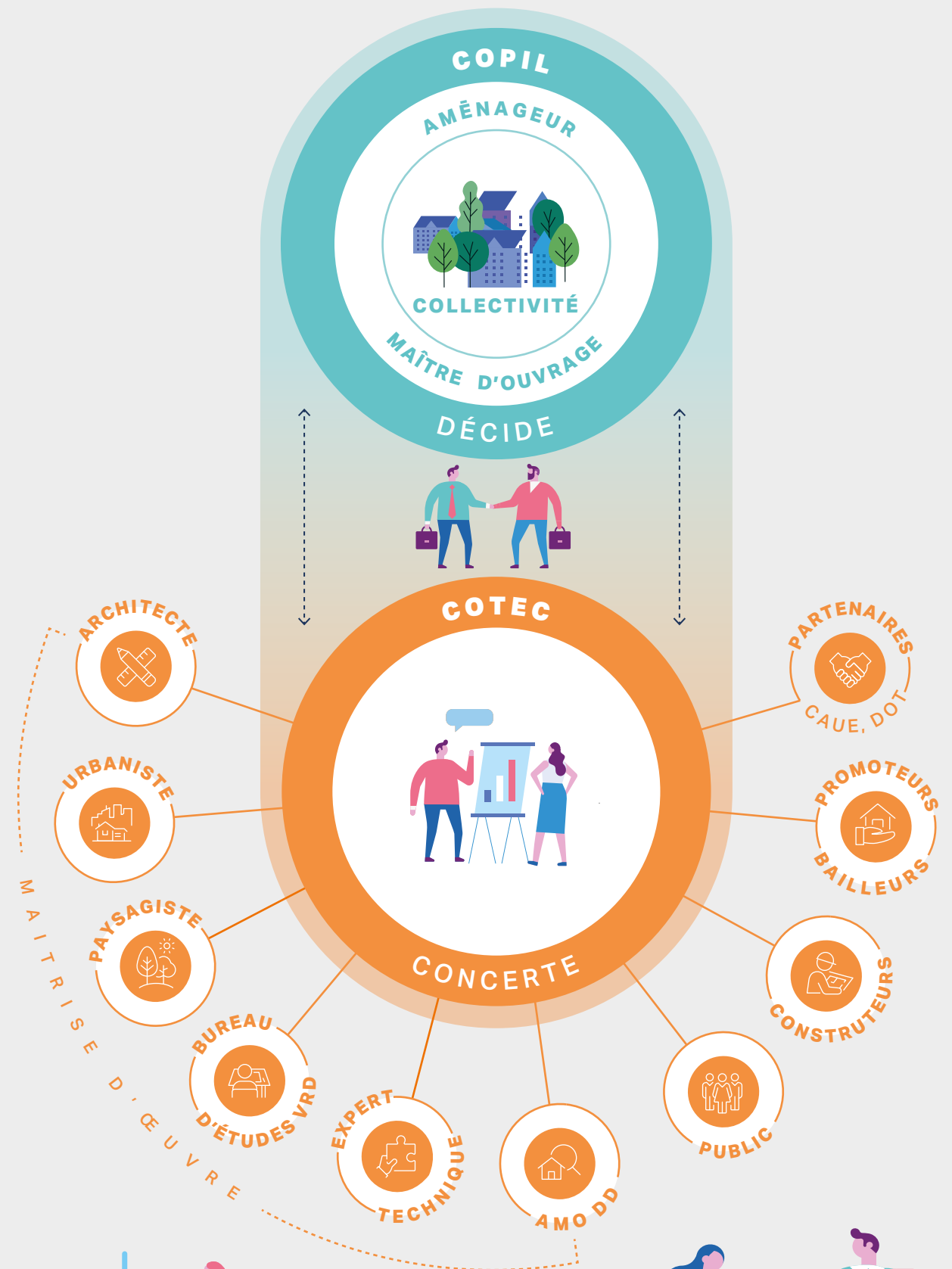
→ Le COTEC assure le suivi technique du projet. Il évalue la pertinence des propositions formulées par l'aménageur ou issues des phases d'échanges et de concertations, sur le plan du développement durable. Il est force de proposition en matière technique.

Le COTEC rassemble l'équipe pluridisciplinaire de l'aménageur et les acteurs appelés à formuler un avis, lors de la définition du projet : on y retrouve les acteurs institutionnels (EPCI, DDT, CAUE, Parc naturel...), les services des DREAL, les architectes-conseils, les ABF.

→ C'est en COPIL que sont arbitrés les volets économiques de l'opération d'aménagement. Le COPIL est composé des élus de la collectivité pilotant le projet et de l'équipe de l'aménageur : il tient lieu de structure décisionnelle et de relais de la volonté politique.

→ Il est conseillé d'établir par écrit les règles de fonctionnement du COTEC et du COPIL : diffusion préalable des documents présentés en séance, délais d'approbation des décisions... L'aménageur rédige les comptes-rendus et les diffuse à tous les membres des COPIL et COTEC.

Gouvernance d'un projet d'aménagement



3^{ème} temps

Partager le modèle économique du projet

Pour asseoir le processus de co-construction sur des bases saines, il est fondamental que le modèle économique de l'aménageur soit compris par la collectivité.

La transparence est à la fois une règle de base et une garantie de partager des objectifs.

Doivent être partagées dès le lancement du projet :

→ Les hypothèses de recettes et de dépenses : elles s'appuient bien évidemment sur la programmation proposée au lancement de la démarche. Elles seront probablement appelées à évoluer, mais cette transparence affichée permettra d'appréhender et de mesurer l'impact économique de l'évolution du projet.

Doivent donc être affichés :

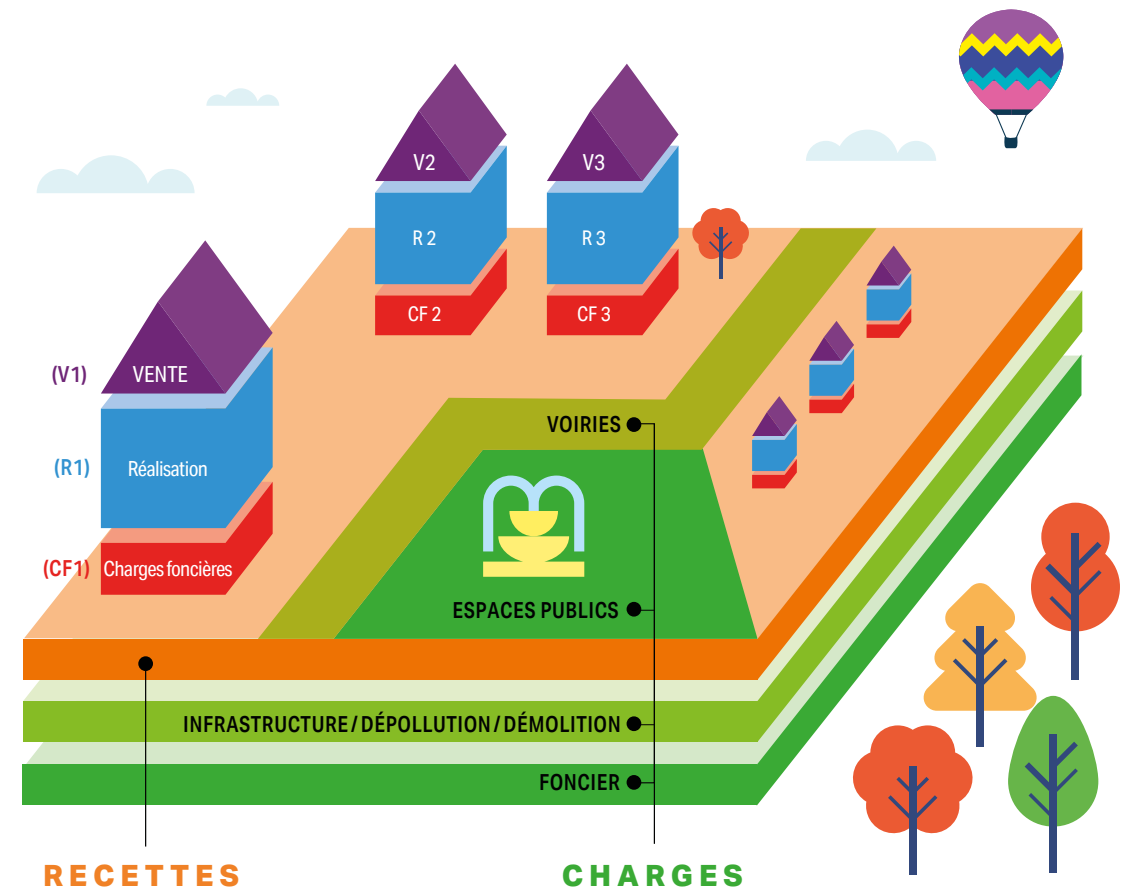
- Le coût foncier initial (incluant si besoin les incertitudes liées à des fonciers encore à maîtriser) ;
- Le coût de réalisation des infrastructures : chiffré selon le plan masse initial ;
- Le détail de l'affectation des surfaces : espaces publics, espaces verts, surfaces cédées... ;
- Les hypothèses de programmation, en indiquant les prix de cession envisagés en m2 de surface de plancher : la charge foncière demandée par type de produits, dont dépendent les recettes du bilan d'aménagement.

Pour chaque typologie de produits immobiliers, la charge foncière correspondante apparaît en recette dans le bilan d'aménagement.

À ce stade, il est conseillé de présenter le modèle économique lié à chaque produit immobilier en indiquant son prix de revient et son prix de sortie « marché ».

Par exemple, il est important de mettre en évidence dans le bilan d'aménagement la part charge foncière affectée à la réalisation de logements sociaux, de locaux d'activités des parcelles pour primo-accédants, etc.

L'aménageur : garant de l'équilibre économique d'un projet



Il est également fondamental d'indiquer le calendrier prévisionnel de l'opération :

- Planning détaillé des étapes de conception ;
- Budget de développement et moyens propres de l'aménageur affectés à chacune de ces étapes.

L'affichage du calendrier de conception s'impose car il permet d'évaluer les conséquences de son éventuel report. De même, il est important d'identifier avec la collectivité les dispositifs locaux, régionaux ou nationaux accompagnant tel ou tel aspect d'une démarche de développement durable.

La plateforme aides-territoires.beta.gouv.fr recense les aides publiques par territoires et par thématiques. Ce service numérique peut être utilisé par l'équipe projet pour compléter et préciser le plan de financement de l'écoquartier (ORT, fonds friche...).

L'arbitrage entre une volonté exprimée par les habitants ou les acteurs du projet en faveur d'une option déterminée tient compte en dernier ressort de la viabilité économique de l'opération, suivant un équilibre financier connu de la collectivité.

2.3

LA CONSTITUTION D'UNE ÉQUIPE DE PROJET

La réussite d'une opération d'aménagement durable se joue dès les premières phases de conception. L'équipe de maîtrise d'œuvre est pluridisciplinaire, et comprend à minima un architecte urbaniste, un géomètre, un BET VRD, un BET développement durable à même d'appréhender les implantations du bâti les plus favorables sur le plan environnemental, un urbaniste smart-grid, etc.

Les professionnels familiers de la thématique et du contexte local sont privilégiés. L'équipe de maîtrise d'œuvre s'agrandit et se renforce au gré des besoins du projet.

Quels dispositifs pour faciliter la démarche ?

Faire appel à un AMO Développement Durable

La démarche ÉcoQuartier est avant tout portée par le maître d'ouvrage. Elle n'oblige pas à recourir aux services d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage spécialisée dans le développement durable (AMO DD). Cette dernière peut cependant constituer un atout.

Il est difficile d'externaliser cet engagement impliquant la maîtrise de l'ensemble des dimensions du projet - conception, concertation, communication, etc.

→ Cependant, l'apport d'un AMO externe peut contribuer au portage de la démarche :

- Dans la préparation et la formalisation des COPIL et COTEC, car la communication mise en œuvre dans ces temps de travail commun est importante ;
- Dans la formalisation nécessaire au cadrage de la démarche et sa restitution aux différentes étapes ;
- Dans le management de la concertation ;
- Dans les apports spécifiques à mettre en place pour l'analyse d'une thématique particulière : empreinte carbone, gestion des énergies et des déchets, santé, mobilité, construction durable.

→ Pistes pour identifier les AMO :

- Auprès des correspondants régionaux du réseau ÉcoQuartier : un par DREAL, voire par DDT ;
- Auprès des réseaux de professionnels impliqués dans le DD : Syntech, Sinov.
- Auprès du réseau des partenaires de l'UNAM.

→ Formaliser ses attentes :

- Bâtir une relation claire et efficace.
- Ne pas tomber dans le piège de l'externalisation.
- Garder la maîtrise du processus.

Mettre en place des dispositifs de certification

Ils précisent la définition des objectifs et le management d'un projet d'écoquartier. Ils synthétisent les points à vérifier pour concevoir un aménagement durable.

→ La certification HQE Aménagement, développée par CERTIVÉA et portée par l'association HQE France GBC dont l'UNAM est administrateur.

→ Le développement du projet selon les préceptes de l'AEU.

→ Les dispositifs locaux tel la certification Quartiers Durables Méditerranéens développée par l'association ENVIROBAT – BDM.

→ La certification NF Habitat développée par le CERQUAL et l'association Qualitel pour promouvoir la qualité des logements individuels et collectifs.

Le développement d'une démarche de labellisation ÉcoQuartier n'oblige pas l'adhésion à tous ces dispositifs. Ces démarches certifiantes peuvent cependant vous aider à mieux définir votre projet, dès lors qu'elles incluent la dimension « équilibre économique des opérations ».

La bonne mise en contexte du projet, et la nécessaire interrogation de sa pertinence, au travers des 20 critères rassemblés par la grille ÉcoQuartier demeure fondamentale.

3.0

**CONCEVOIR,
PÉRENNISER**

3.1

CONCEVOIR : LES QUATRE ÉTAPES CLÉS DE LA DÉMARCHE

Quelles que soient leurs échelles, les projets d'aménagement sont soumis à de nombreux aléas qui ne doivent pas amoindrir les objectifs de développement durable partagés avec la collectivité.

Une méthode de séquençage de la conception s'impose pour anticiper et maîtriser les évolutions permanentes du projet. Conduite en 4 étapes avec la commune, elle sécurise le projet. À partir d'un diagnostic territorial, elle fixe des invariants, définit les objectifs et permet la formalisation sereine de la programmation.

PREMIÈRE ÉTAPE : **réaliser le diagnostic territorial**

Comment le projet d'aménagement s'inscrit-il dans les logiques de ville durable et de développement territorial ?

La question doit être posée avant le lancement des études à travers le diagnostic territorial.

→ **Le diagnostic territorial doit permettre d'identifier les contraintes, atouts et faiblesse du site, et du territoire à ses différentes échelles.** Dans le cadre d'un ÉcoQuartier, il peut être établi en fonction des quatre dimensions et vingt entrées du référentiel ÉcoQuartier, structurées en points forts et faibles.

Par exemple, sur la cible " Environnement et Climat ", l'aménageur évalue l'importance des énergies renouvelables. Sont-elles déjà développées dans les alentours ? Suivant quelles options (éolien, bois, solaire) ? Le site est-il concerné par des dispositifs de protection (ZNIEFF, Natura 2000, etc.) ?

→ **Ce diagnostic prend en compte un contexte élargi.** La commune, la communauté d'agglomération ou d'autres acteurs ont pu développer un réseau de chauffage collectif, un projet de transport en commun, de collecte et de gestion de déchets pouvant s'intégrer à l'opération.

→ **Partagé dès la première réunion du COTEC, le diagnostic implique tous les acteurs, nourrit la compréhension du site par l'aménageur et identifie à coup sûr des enjeux passés inaperçus dans une première approche.**

→ **Le diagnostic territorial renforce la cohérence de l'équipe de projet.** S'il souligne une problématique particulière, comme la présence d'un milieu biologique spécifique, la volonté de favoriser certaines filières locales, etc. L'équipe de projet devra s' étoffer d'un spécialiste pour appréhender ces éléments nouveaux.

DEUXIÈME ÉTAPE : **fixer les invariants du projet**

L'aménagement en coproduction signifie une remise en question régulière du projet. Pour éviter d'être emporté par le courant, l'aménageur doit fixer un cadre sécurisant les dispositifs durables, et la faisabilité économique de l'opération.

→ **Les invariants fixent le parti et le cap du projet.** Ils traduisent dans l'organisation spatiale du site les éléments fondamentaux de la démarche durable. Ils peuvent se matérialiser par une voie reliant le nouveau quartier au noyau urbain, l'aménagement de pente, des éléments de programme tels que services, équipements, quote-part de logements sociaux etc.

→ **Les invariants sont structurés par le schéma viaire, ils instaurent des notions de densité, d'affectation de surfaces.**

→ Les étapes de concertation ultérieures peuvent conduire à remettre en question certains aspects du projet d'aménagement : cependant, **les invariants constituent l'armature forte du projet qui ne sera jamais remise en question tant sur le plan de l'aménagement que sur le plan économique.**

→ **Les invariants sont examinés et validés en COPIL pour être gravés dans le marbre.**

Éléments de diagnostic territorial

BESOINS / OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET DU TERRITOIRE

Objectifs prioritaires de la commune

- ☐ Accueillir de nouveaux habitants
- ☐ Pérenniser le commerce existant
- ☐ Développer le commerce existant
- ☐ Sécuriser l'emploi existant
- ☐ Créer de nouveaux emplois
- ☐ Autres :

Vocation principale de l'opération

- ☐ Habitat
- ☐ Industrie
- ☐ Mixte (habitat / commerce / activité)
- ☐ Logistique
- ☐ Commerce, artisanat

Contexte de l'opération

- ☐ Reconquête de friche urbaine
- ☐ Quartier neuf d'extension urbaine maîtrisée
- ☐ Restructuration de centre-bourg
- ☐ Zone d'activité

Besoin en logements

- ☐ Collectifs
- ☐ Individuels
- ☐ Logements sociaux

Besoin en équipements publics

- ☐ École
- ☐ Centre de loisirs, aire de jeux
- ☐ Cantine
- ☐ Station d'épuration
- ☐ Crèche
- ☐ Rond-point
- ☐ Stucture d'accueil pour enfants
- ☐ Abords de l'opération
- ☐ Salle polyvalente
- ☐ Autres :
- ☐ Équipement sportif

Besoin de services

- ☐ Maison médicale
- ☐ Bornes de recharge électrique
- ☐ Pharmacie
- ☐ Autres :
- ☐ Espace coworking

Besoin de commerces de proximité

- ☐ Boulangerie
- ☐ Superette
- ☐ Boucherie
- ☐ Pharmacie
- ☐ Salon de coiffure
- ☐ Autres :

PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION, ENVIRONNEMENT, INSERTION

Identification des sources potentielles de nuisances

- ☐ Une autoroute
- ☐ Une voie à grande circulation
- ☐ Une voie ferrée
- ☐ Une zone commerciale
- ☐ Une zone d'activité
- ☐ Un couloir aérien

Enjeu environnemental identifié

- ☐ Rivière
- ☐ Zone humide
- ☐ Znieff
- ☐ Autres :
- ☐ Bois classé

Identité architecturale du périmètre de l'opération

- ☐ Quartier pavillonnaire
- ☐ Habitat dense
- ☐ Quartier ancien
- ☐ Habitat relâché
- ☐ Zone d'activité
- ☐ Résidentiel collectif

Enjeux de mobilité identifiés

- ☐ Prolongation d'une sente
- ☐ Prolongation d'une voie automobile
- ☐ Création de liaisons douces
(piste cyclables, chemin...)
- ☐ Désenclavement d'un quartier
- ☐ Plan de circulation
- ☐ Aménagement de bords de voies fluviales
(berges, ruisseau, rivières, canal)

Volumétrie des bâtiments existants

- ☐ Maison de ville (façade étroite, étages)
- ☐ Maison individuelle
- ☐ Immeuble collectif

Niveaux de pollution

- ☐ Amiante
- ☐ Arsenic
- ☐ Hydrocarbures
- ☐ Métaux lourds (radium, mercure, cuivre,
plomb, cadmium...)
- ☐ Produits phytosanitaires
(produits de traitement des cultures)
- ☐ Autres :

Contraintes géologiques

- ☐ Banc de calcaire
- ☐ Marnes vertes (argiles gonflantes)
- ☐ Dissolution de gypse (création
de vide qui débouche en surface, fontis)
- ☐ Autres :

Les étapes de construction du diagnostic

Étape 1

Appréhender le territoire et définir la question de développement.

- S'attacher à comprendre la commande et reformuler la question initiale.
- Se familiariser avec le territoire à étudier et en esquisser une première ébauche.
- Rechercher des modèles spatiaux de référence pour analyser le territoire.

Étape 2

Analyse spatiale à partir des « données froides » (statistiques et thématiques).

- Caractériser les structures et dynamiques du territoire à partir de l'étude de divers documents cartographiques ou statistiques existants.
- Réaliser une représentation simplifiée des principales structures du territoire à l'aide des modèles spatiaux de structure.
- Représenter les principales dynamiques du territoire, en les classant par thématique (agriculture, démographie, logement, composition des familles...), à l'aide des modèles spatiaux de dynamique

Étape 3

Analyse spatiale à partir des « données tièdes » (images, paysages, documents réglementaires).

- Selon les échelles, une analyse complémentaire peut porter sur des informations spatiales existantes, mais pouvant être diversement interprétées. C'est vrai du paysage, des formes de communication par l'image (telles que les logos, plaquette touristique, ...) ou de certains documents réglementaires existants (PLU, SCOT,...).
- Avoir une approche sensible du paysage pour percevoir l'identité du territoire et une lecture fonctionnelle, pour relier aux pratiques des acteurs dans l'espace.
 - Consulter les documents de communication des différentes instances concernées et interroger les responsables sur leurs modalités de diffusion.
 - Consulter les documents réglementaires existants et interroger les responsables sur les modalités de gestion.
 - Traduire ces informations en schémas spatiaux.

Étape 4

Analyse spatiale à partir des « données chaudes » (enquêtes à dire d'acteurs).

- Faire exprimer aux acteurs leurs points de vue et visions du territoire.
- Faire expliciter les enjeux qu'ils identifient pour le territoire.
- Faire expliciter les projets qu'ils ont pour le territoire.
- Traduire ces informations en schémas spatiaux.

Étape 5

Confronter les analyses spatiales pour dégager les principaux enjeux du territoire.

- Caractériser les dynamiques d'activités sur le territoire.
- Identifier les lieux de divergence des points de vue, qui constituent autant d'enjeux pour le territoire.
- Rendre compte des différentes logiques d'organisation du territoire, plus ou moins compatibles avec ces enjeux.
- Identifier les modèles sous-jacents aux projets des acteurs.
- Les traduire en schémas spatiaux.

Étape 6

Elaborer des scénarios d'évolution.

- À partir des différents points de vue énoncés, extraire les éléments importants, porteurs de dynamiques contrastées, en réponse aux enjeux identifiés.
- Les traduire sous forme de scénarios « caricaturés » qui ne respectent pas une réalité prévisible, mais qui amplifient une tendance souhaitée ou redoutée.

Étape 7

Restituer le diagnostic.

- Rendre compte des structures, dynamiques et projets du territoire.
- Présenter les différentes visions du territoire portées par les acteurs et les scénarios d'évolution possibles.
- Débattre de ces différentes représentations spatiales pour hiérarchiser les enjeux avec les acteurs et rechercher les formes d'action répondant à ces enjeux.
- Identifier les modèles sous-jacents aux projets des acteurs.
- Les traduire en schémas spatiaux.

TROISIÈME ÉTAPE : définir les objectifs ÉcoQuartier

La définition d'objectifs durables est la base de la démarche ÉcoQuartier. Le diagnostic relie les orientations du projet aux 20 cibles du référentiel et dégage les enjeux déterminants.

→ La grille ÉcoQuartier intègre l'ensemble des composantes d'un projet durable. L'intention n'est pas, répétons-le, que l'aménageur réponde à l'ensemble des points, mais se pose des questions sur les différents volets, et y applique une réponse appropriée, à la mesure de son intervention et de son rôle.

Ce sont donc les choix du COPIL, sur la base des réflexions du COTEC, qui vont arrêter les orientations du projet, les points qui seront soumis à la concertation et à la co-production.

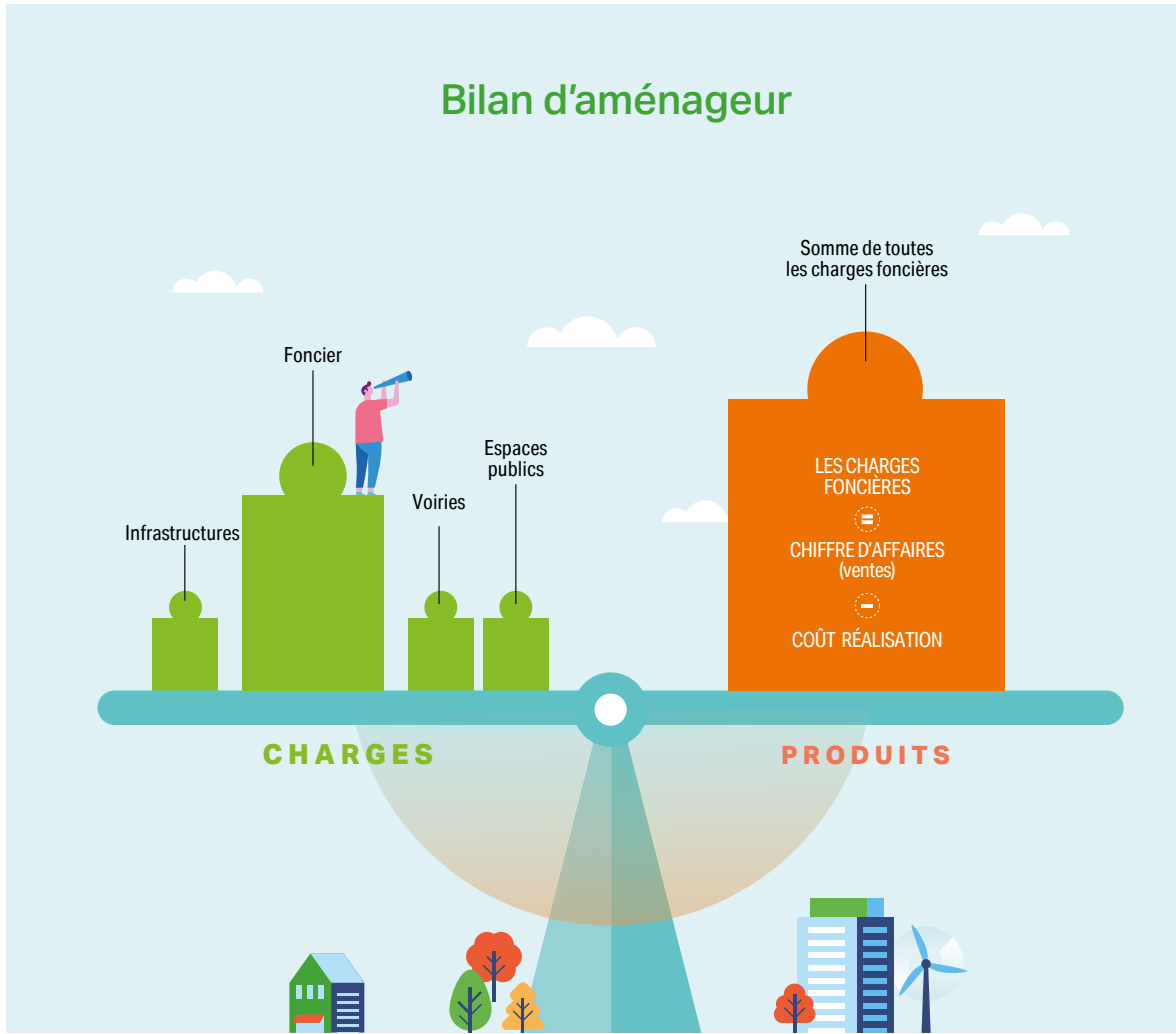
→ Avec l'appui de l'équipe de conception et des experts, les actions fortes sont mises en débat. Une fois validées, elles fondent les bases du parti-pris d'aménagement.

Pour arbitrer et étalonner ces choix, une importance particulière est accordée :

- Aux actions mises en place.
- Aux objectifs recherchés.
- Aux indicateurs retenus pour mesurer le rapport coût-efficacité et la réponse produite en fin d'opération.

→ Certains choix pèsent sur la filière " aval ", comme par exemple l'obligation de créer des parkings en sous-sols, pour libérer de l'espace de pleine terre, l'imposition de choix d'énergie, de matériaux de construction alternatifs. Ces options sont validées avec les acteurs concernés : promoteurs, bailleurs, constructeurs. Le diagnostic définit les niveaux de performance adaptés à la réalité du marché ou aux capacités financières des clients finaux. La mesure de l'impact économique permet d'objectiver les choix et les contraintes... Elle implique de partager le modèle économique avec l'ensemble des intervenants.

→ **Le coût et l'impact de chaque option doivent être définis** (affectation de surface, coût de réalisation des constructions, prix de sortie des produits immobiliers),



Peuvent être distinguées celles qui produiront un effet de levier positif ou un effet de levier négatif, appelant des mesures correctives.

La transparence facilitera la recherche d'une solution consensuelle.

→ **Cette étape se matérialise par un plan d'objectifs indiquant un ou plusieurs axes de performances et de potentiels progrès pour les thématiques visées.**

Cette synthèse et les indicateurs de mesure associés seront approuvés en COPIL.

→ **L'approche en coût global consiste à évaluer le coût d'un investissement non sur son coût de mise en œuvre, mais sur son coût final, en incluant les coûts d'exploitation et les coûts d'usage dans l'analyse.**

Cette approche permet d'évaluer les critères durable des investissements réalisés, fondement même de la démarche " ÉcoQuartier ". Elle doit offrir aux acteurs du futur quartier la possibilité de mettre en place les budgets d'investissement corrélés aux différentes options d'exploitation.

Si la réponse aux objectifs durables implique un investissement d'aménagement supérieur de 30% par rapport à une opération classique, mais génère une économie d'exploitation de 10%, la collectivité aura-t-elle la possibilité de mettre à la disposition de son aménageur le budget complémentaire permettant le financement de ce surinvestissement ?

Cette question centrale est aujourd'hui posée, cependant le code des marchés publics n'autorise pas les collectivités à intervenir pour compenser les surcoûts.

QUATRIÈME ÉTAPE : formaliser la programmation

L'ÉcoQuartier opère un compromis entre les besoins d'une commune et la réalité de la demande du marché. En s'appuyant sur une équipe de conception élargie, une faisabilité économique argumentée, l'aménageur établit une synthèse débouchant sur une programmation optimale en accord avec la commune.

Il est fondamental d'élaborer des objectifs communs à l'ensemble des acteurs du projet d'écoquartier. Un document de synthèse définit le programme opérationnel de l'ÉcoQuartier. Il comprend a minima :

1_ Le plan de masse

Il reprend les invariants validés, formalise la conception et indique la répartition des données programmatiques sur le site, en tenant compte des composantes géographiques (orientations, topographie), paysagères (vues proches et lointaines), sociales (habitat individuel, groupé, accession), architecturales, de la morphologie urbaine (continuité ou non des voies, rapport avec les quartiers existants).

2_ Une note programmatique

Elle détaille les objectifs qualitatifs et quantitatifs du plan. Elle contient la synthèse du projet au moment des demandes d'autorisations administratives.

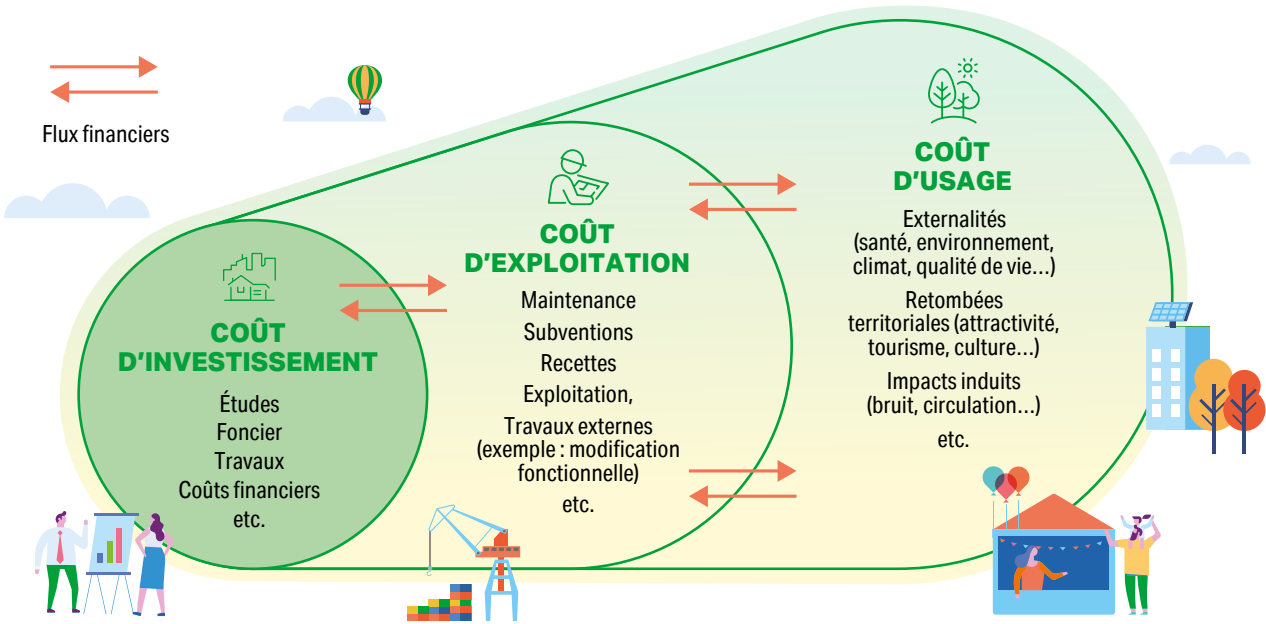
3_ Un tableau de suivi des objectifs

Il garantit le pilotage des axes forts du projet, rappelle les indicateurs validés en COPIL et contrôle le bon avancement de la démarche.

4_ le modèle économique de l'opération peut éventuellement être enrichi d'une analyse en coût global.

Ce travail de synthèse marque l'aboutissement de la phase de conception du projet. Il sera néanmoins nécessaire de la reprendre pour corriger certaines erreurs ou intégrer d'éventuels aléas.

La transcription réglementaire des objectifs par des demandes d'autorisation au regard du code de l'urbanisme et du code de l'environnement entérine cette synthèse au plan légal.



Pourquoi réaliser une étude en coût global dans les projets ?

- Aider aux choix de conception sur la notion de gestion, d'entretien et de pérennité, comparaison entre différentes options.
- Anticiper les coûts futurs pour la collectivité, estimation prévisionnelle des flux financiers associés à un projet.

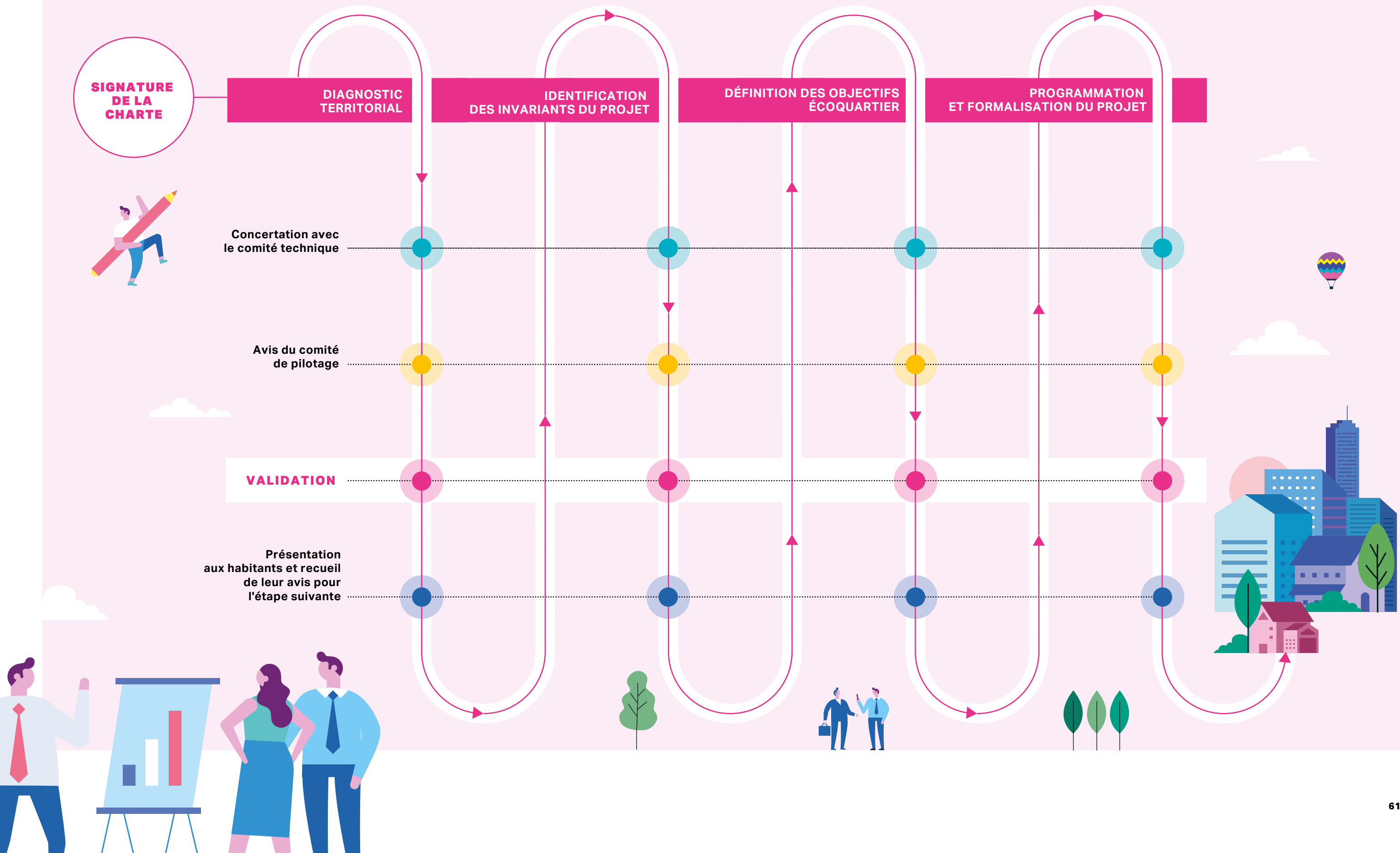
Sur combien de temps ?

- Face à l'adaptabilité de la ville, des besoins des citoyens, et de l'évolution des critères de cadre de vie, la durée de vie de l'espace public est souvent plus courte que le bâti, la durée de vie de 20, 30 à 40 ans en fonction des espaces.

Réfléchir plutôt à une approche coût-bénéfice :

- le coût est associé aux services rendus en termes de qualité environnementale et qualité d'usage.

Étapes de conception d'un projet d'ÉcoQuartier



3.2

MODALITÉS DE RÉALISATION D'UN PROJET PÉRENNE

À l'issue de la phase de conception, le projet entre dans une séquence réglementaire qui établit son volet légal.

Ce cadre réglementaire plus ou moins contraignant engage les futurs partenaires du projet appelés à intervenir après l'aménagement.

Les documents contractuels

Le cahier des charges de cession de terrain

Il fixe les règles de cession du terrain, et prescrit les droits et obligations de l'acquéreur dans le cadre du projet donné.

→ Il permet de fixer le cadre de l'acquisition, entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte authentique de cession du terrain. Il peut reprendre de façon contractuelle les obligations découlant des objectifs " ÉcoQuartier " pour ce qui relève des constructions.

Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)

Il expose les orientations du projet aux opérateurs, architectes, promoteurs et constructeurs qui interviennent en phase de réalisation.

→ il fixe les prescriptions qui feront office de lignes directrices.
→ il complète les dispositions réglementaires du PLU.
→ il fait l'objet d'un contrat entre le vendeur et l'acquéreur (aménageur et promoteur, ou constructeur et son client).
→ il peut être joint au cahier des charges de cession de terrain.

→ il contient une série de prescriptions :
→ urbaines (traitement des limites de l'opération, alignement sur l'espace public) ;
→ paysagères (aménagement des cœurs d'îlots, des clôtures) ;
→ architecturales (qualité architecturale, forme des toitures, choix des matériaux) ;
→ environnementales (conception bioclimatique, approvisionnement énergétique). Il peut être illustré de schémas ou références.

L'Architecte Conseil

Dans le prolongement de sa mission de conception, l'architecte urbaniste peut se voir confier une mission de conseil pour accompagner les concepteurs des bâtiments et parfaire à l'intégration des édifices dans le projet d'aménagement

→ Son rôle peut être renforcé par une mission de visa des permis de construire, inscrite dans le cahier des charges de cession des terrains.

Les documents d'engagement

La Charte d'engagement des partenaires du projet

La rédaction d'une charte préserve les objectifs de la démarche ÉcoQuartier jusqu'à la livraison des derniers bâtiments.

→ Elle est rédigée par l'aménageur et la collectivité à l'issue du diagnostic.
→ Elle rappelle les objectifs ÉcoQuartiers poursuivis par l'opération.
→ Elle engage les signataires sur toute la durée du projet.
→ Elle fixe une obligation de résultats. Elle peut, par exemple, inciter à renforcer la mixité fonctionnelle sans préciser la nature des équipements à implanter ou promouvoir l'écomobilité sans privilégier un mode de transport.

→ Elle est signée par les opérateurs intervenant à la suite de l'aménageur.
→ Elle prolonge la démarche de management participative du projet en finalisant les projets de constructions mis en place par l'aménageur au COTEC et validés par le COPIL.
→ Elle formalise l'engagement de l'aménageur jusqu'à la livraison de l'ÉcoQuartier, sachant qu'il reste responsable des ouvrages décrits dans les demandes d'autorisations jusqu'à la validation par la Collectivité des déclarations de conformité : les DAACT.

4.0

PARTAGER LE PROJET

La co-construction citoyenne est un gage de réussite de l'aménagement. Elle affine la conception du projet, expose et fait converger les points de vue, prépare la commercialisation. Chaque réunion publique permet à l'aménageur de promouvoir et d'expliquer son projet. La concertation mobilise un temps précieux et une dépense d'énergie qui sont loin d'être perdus.

4.1

LA CONCERTATION : CONDUIRE LE DIALOGUE AVEC LES HABITANTS ET LES TUTELLES

La place des habitants dans la démarche ÉcoQuartier

L'association des habitants tout au long du projet par le biais de la concertation est au cœur de la charte ÉcoQuartier. Leur adhésion au modèle proposé est fondamentale.

Pour le maître d'ouvrage, il ne s'agit pas seulement de répondre à des obligations réglementaires mais bien d'apporter un réel bénéfice à son projet en mettant les futurs usagers au cœur de la conception. Les besoins de chacun en matière d'usage, de mobilité, de parcours résidentiels et de bien vivre ensemble constituent le point de départ de la réflexion.

La réunion publique : quoi, quand, comment ? Repérer les différents niveaux de concertation

Les objectifs et les moyens de la concertation varient au cours des différentes phases de projet :

Programmation, conception, déroulement du chantier, gestion du quartier... Les présentations et réunions doivent être adaptées en fonction de l'avancement du projet et du public impliqué au cours de chaque étape.

Les avantages de la concertation : une pré-commercialisation en douceur

Le projet d'aménagement est au centre des réunions publiques. Pour l'aménageur, c'est l'occasion d'expliquer ses intentions, mais aussi de présenter le futur quartier à d'éventuels habitants.

Les remarques des participants permettent de mieux cibler le marché et les attentes des clients. La concertation prépare la commercialisation car elle permet d'adapter l'offre à la demande.

4.2

LA COMMUNICATION : FAIRE COMPRENDRE LE PROJET

Le processus de co-construction donne une place importante à la communication.

L'aménageur doit faire comprendre son projet et mettre en avant ses qualités environnementales et durables.

Il démontre sa bonne compréhension des enjeux et des attentes locales, par leur traduction concrète dans le projet.

La stratégie de communication est établie avec la commune dès le lancement du projet. Cette co-construction est essentielle pour valoriser et mutualiser les engagements conjoints.

La communication repose sur des éléments visuels (maquette, documents imprimés), et sur une mise en récit valorisant les atouts de l'ÉcoQuartier.

→ Les documents de communication sont actualisés au fil de l'avancement du projet et de la concertation. L'idéal est de les mettre à jour avant chaque réunion publique.

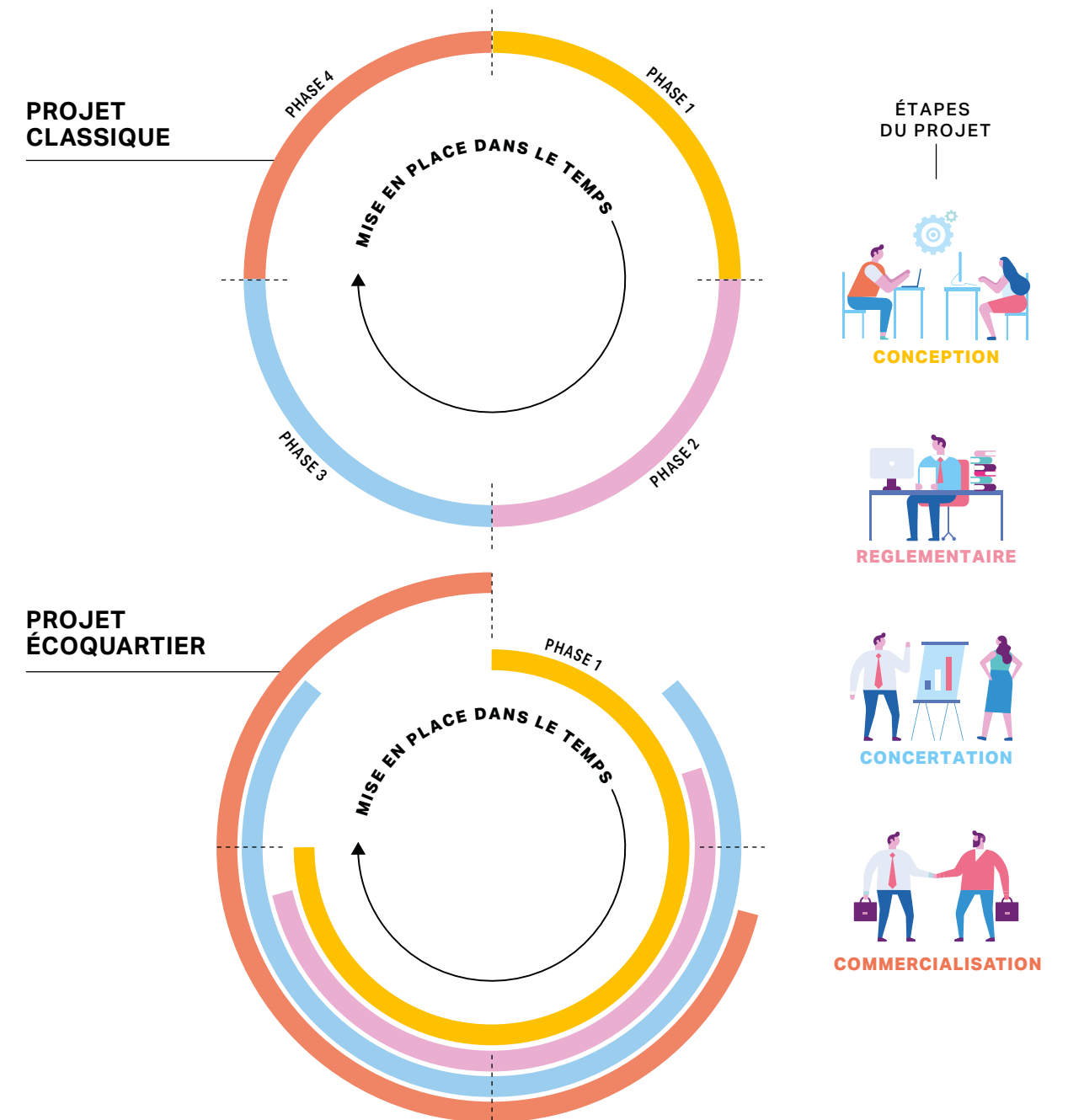
→ ils sont diffusés sur plusieurs supports :
→ Brochures, dépliants.
→ Site internet permettant le suivi au long cours du projet (réalisation avec une agence spécialisée dans la communication ou non).
→ Presse locale, panneaux d'information, etc.

→ Dès l'étape 1, vous pouvez afficher le logo ÉcoQuartier sur vos documents de communication.

→ Les étapes clés du projet sont des moments privilégiés pour communiquer :
→ à la signature de la charte avec la commune ;
→ lors de réunions de concertation avec les citoyens ;
→ lors des visites de chantier ;
→ lors de la validation du programme et du plan masse ;
→ au démarrage des travaux (pose de la première pierre) ;
→ à chaque étape de la labellisation.

En résumé

Avec l'ÉcoQuartier, l'aménageur passe d'une démarche linéaire progressive à une démarche dynamique itérative. Le partage du projet avec l'ensemble des parties prenantes garantit sa bonne inscription dans son contexte économique, environnemental, technique et social.



5.0

FICHES

CASERNE DE VAUBAN

Construite au début du XX^e siècle, la Caserne Vauban a toujours fonctionné en vase clos du fait de sa vocation militaire. La croissance de la ville a transformé ce site isolé en enclave dans le tissu urbain. Le départ du 19^e régiment de génie donne à la municipalité l'occasion de valoriser ce patrimoine militaire sous forme d'un ÉcoQuartier.



Enjeux

- Intégration paysagère du nouveau quartier.
- Mixité de l'habitat.
- Qualité architecturale, fonctionnelle et thermique des constructions (BBC-20%).
- Traitement des eaux pluviales.
- Hiérarchisation des voiries et liens avec les quartiers environnants, modes doux privilégiés.
- Mutualisation du stationnement à l'îlot.
- Recherche de solutions innovantes de desserte énergétique et de mobilisation d'énergies renouvelables.



Une gestion fine du stationnement

La ville de Besançon souhaite, à travers la reconversion de la Caserne Vauban, une réalisation exemplaire sous forme d'un écoquartier. Ce nouvel aménagement, situé à proximité du centre-ville bisontin et du futur Pôle d'Échanges Multimodal de la Gare de la Viotte, va constituer un espace d'innovation et d'expérimentation. La démarche de Crédit Mutuel Aménagement Foncier s'articule autour de plusieurs objectifs. Le premier est la promotion de logements abordables, à travers une offre diversifiée de qualité plaçant le cadre de vie des futurs habitants au cœur du projet. Des solutions innovantes sont utilisées en alternative aux solutions traditionnelles, du point de vue du stationnement aérien qui est limité au profit d'un stationnement mutualisé sous îlots, avec une moyenne de 1,25 place de stationnement prévue par logement. Le constructeur-promoteur est tenu d'adapter le nombre de places à la surface de plancher créée, et les commercialise aux futurs propriétaires de son bâtiment. Il lui revient la gestion de la répartition des espaces communs des parkings à travers la copropriété privée. Dans le cas d'îlots ne pouvant assurer leurs besoins en stationnement, les places de parking manquantes

sont acquises auprès de l'îlot voisin, auquel est préalablement imposé une production de places de stationnement excédentaire.

Afin de limiter l'impact de l'automobile sur ce quartier durable, la logique d'aménagement de l'Ecoquartier Vauban doit mettre en avant des mesures incitatives vers des moyens alternatifs. La mise en œuvre de liaisons douces et d'espaces de type partagés assure une mobilité apaisée au sein du futur quartier tout en favorisant un accès piéton vers le centre-ville. Le futur TSCP (Transport Commun en Site Propre) qui bordera l'EcoQuartier assurera un lien avec le pôle d'Échange Multimodal de la Gare Viotte, le tram bisontin ou le réseau de bus Ginko. Le montage opérationnel retenu à l'issue des ateliers participatifs s'articule en 3 Tranches opérationnelles pour environ 10 années de travaux. La Tranche 1 représente à elle seule la moitié de la surface du projet et la moitié de la surface construite projetée. Elle est quasi commercialisée. Seul le Lot 4 est volontairement gelé pour des raisons de stratégie commerciale et de respect du rythme d'écoulement du marché bisontin. Il sera attribué à un promoteur à la fin de cette année.

Dénomination	: Écoquartier Vauban.
Localisation	: Besançon (25).
Procédure	: 3 lotissements successifs.
Labellisation/Distinctions	: labellisation Éco-quartier étape 2 en décembre 2017. Médaille d'or ex-aequo du Challenge Habitat Innovant de Pôle Habitat FFB dans la catégorie Territoires et villes durables.
Type de projet	: restructuration friche militaire.
Contexte urbain	: commune urbaine.
Nombre d'habitants	: 120 000.
Superficie de l'opération en m ²	: 7 ha.
Nombre de logements créés	: 800 logements (39 individuels et 761 collectifs), dont 160 logements sociaux. 15% de logements en accession abordable, des logements seniors, de l'autopromotion, 4000m ² de bureaux et 2 000m ² de commerces et services.
Maîtrise d'ouvrage	: Crédit Mutuel Aménagement foncier.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: équipe de maîtrise d'œuvre Lollier Ingenierie, Linder Paysages.
Calendrier	: début des études : 2012 ; autorisation : 2015 ; achèvement/livraison : 2025.

L'ORÉE DU CHATEAU

La commune de Fareins a saisi en 2011 l'opportunité de la vente du château Bouchet pour reprendre possession d'un bien emblématique située au centre du village. La rénovation-transformation du bien a été financée par la valorisation d'une partie des terrains. 54 nouveaux logements ont été créés.



■ Périmètre du site du château
■ Périmètre intervention SEFI lotissement et espaces communs
■ Périmètre conservé par la mairie



Enjeux

- Mise en valeur du parc existant.
- Restauration du patrimoine.
- Implantation d'activité au centre du village.
- Une offre de logements diversifiée tournée vers la population locale.

Le patrimoine pour fonder l'aménagement

La Commune de Fareins s'est portée acquéreur du château Bouchet en 2010. Le château Bouchet occupe une position centrale au sein du village de Fareins. Il constitue un des bâtiments les plus emblématiques. Pour la commune, son rachat en 2010 est apparu s'agissant une véritable opportunité, malgré le piètre état du bien et de ses dépendances. Les sommes à engager dépassant très largement les capacités financières de la Commune, la municipalité a mis en place avec l'EPFL de l'Ain une convention de portage avec une valorisation d'une partie du parc sous la forme d'une opération immobilière.

Le château possède un parc à l'anglaise d'une superficie de 5 ha qui regroupe près de 180 essences d'arbres, dont 13 remarquables, de par leur rareté et leur taille, ainsi qu'une éolienne, une glacière, des ponts et un pigeon-nier. Ces éléments constituent des « curiosités » typiques de l'architecture civile du XIX siècle, époque de sa construction par un avocat lyonnais, ancien maire de Fareins et député du département. Transformé en centre de colonie

pour la ville de Paris en 1954, le château a été transformé en centre musical avant sa vente en 2011. La municipalité s'est portée acquéreur du bien, valorisant ses éléments historiques (pont, grotte, glacière) tout en ouvrant son parc désormais intégré au maillage de circulations douces de la ville.

Les berges d'un ancien chemin d'eau ont été rénaturalisées, une étude phytosanitaire a guidé la préservation des sujets sains et l'abatage des arbres malades. Ce parc rénové ouvre directement sur un nouveau quartier aménagé dans l'emprise du château. 54 logements sont en construction pour accueillir 180 habitants, accompagnant une croissance annuelle de la population de 3,8/ sur la commune. Les trois quarts des habitants vivaient dans un rayon de 15 kilomètres autour du projet, dont 53% déjà sur le territoire de la commune. L'offre est calibrée pour atteindre la mixité sociale : familles monoparentales, seniors, primo-accédants, ménages modestes.

Dénomination	: L'Orée du château.
Localisation	: Fareins (01).
Type de projet	: aménagement en centre bourg.
Contexte urbain	: commune rurale.
Nombre d'habitants	: 2 200.
Superficie de l'opération en m ²	: 22 098 m ² .
Nombre de logements créés	: 20 logements collectifs, 10 maisons individuelles groupées, 23 maisons individuelles, dont 24 logements sociaux.
Maîtrise d'ouvrage	: SEFI, Société d'étude Foncière et d'Investissement.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: géomètre : Axis-Conseils ; étude de sol ; hydrogéologique : Solusol / CFEG ; paysage : Atelier Moineau ; VRD : Trait d'Union ; architecte : Neptune Architecture.
Calendrier	: appel à projet juin 2014 ; début des études : septembre 2014 ; obtention du PA : 2016 ; achèvement/livraison : fin 2019.

« LES GRAND PRÉS »

Ce village de 4 126 habitants situé dans le département des Yvelines offre un cadre vie agréable mêlant un riche patrimoine architectural et de nombreux espaces verts - 27% de son territoire est occupé par la forêt. Le village de Versailles à 30 kilomètres.



Enjeux

- Une commune connectée aux grands axes de communication.
- Une concertation à chacune des étapes du projet.
- Une démarche innovante avec intervention des constructeurs très en amont du projet.
- Création d'espaces publics de qualité (en accompagnement des voies, plantations et noues reliées à des bassins paysagers).
- L'opération permet la requalification de la Rue Saint Antoine en bordure ouest.
- Une densité d'environ 40 logements/ha.



Une coordination architecturale partagée, gage de qualité et diversité

La commune d'Ecquevilly présente de nombreux atouts. Située à moins d'une heure de la capitale en train (via la gare voisine des Mureaux) et 30 mn en voiture par l'autoroute A13, elle bénéficie de la dynamique du grand Paris. Ses habitants profitent d'une offre culturelle et sportive diversifiée, ainsi que d'une offre variée de services : boucherie, boulangeries, ferme pédagogique, restauration, superette ... Le développement du site des grands Prés traduit la volonté communale de renforcer son attractivité, maîtriser l'extension urbaine, améliorer les liaisons entre les quartiers existants tout en valorisant le paysage et l'architecture. Le terrain des Grands Prés est délimité par des champs au nord, une zone pavillonnaire à l'ouest, une zone d'activités à l'est et une zone de logements collectifs au sud. Au total 218 logements seront créés sur une surface de 5,5 hectares (42 lots individuels, 34 maisons individuelles, 107 logements collectifs - dont 40 logements sociaux - et 35 logements intermédiaires).

C'est dans ce contexte que LOTICIS, accompagné de l'EPAMSA, de Boris Bouchet (Architectes & Urbanistes en charge d'assurer la cohérence architecturale de l'ensemble de la zone) et d'une équipe de maîtrise d'oeuvre, a apporté son expertise afin de créer un nouveau quartier de ville agréable, inséré dans le tissu urbain existant, gage de qualité pour les

futurs habitants. LOTICIS a assuré l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage d'aménagement (montage administratif, technique et financier, maîtrise d'ouvrage de l'espace public, commercialisation des charges foncières, coordination architecturale des constructions). L'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA), déjà partenaire de la commune et la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) pour le pilotage des études urbaines préalables a assuré le rôle d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur cette opération, intervenant lors des phase de montage et de suivi du projet.

La principale innovation dans le processus de conception est l'intervention des constructeurs en amont du projet. En effet, en concertation avec l'architecte de l'opération, ils proposent des projets architecturaux cohérents à l'échelle de leur îlot, de l'opération et du secteur jouxtant l'aménagement, dans le respect établi par le Cahier des Prestations d'Architecturales Paysagères et Environnementales (CPAPE). L'objectif de cette démarche est de créer un quartier avec une mixité architecturale forte et cohérente. Ce travail a été possible grâce à des réunions entre plusieurs parties prenantes et a donné lieu à différentes typologies de logements répondant aux préoccupations de mixité sociale.

Dénomination	: Les Grands Prés.
Localisation	: Ecquevilly (78).
Procédure	: permis d'aménager accordé le 20 avril 2018.
Type de projet	: urbanisation de terres agricoles.
Contexte urbain	: commune périurbaine, plus de 4200 habitants (INSEE 2028).
Superficie de l'opération en m ²	: 5,5 ha.
Nombre de logements créés	: 218 logements : 107 logements collectifs (40 sociaux, 67 en accession), 35 logements sociaux intermédiaires, 76 maisons individuelles dont 34 en PC groupé. 2000m2 de vergers partagés, 400 m2 de jeux pour enfants.
Maîtrise d'ouvrage	: LOTICIS.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: Boris Bouchet Architectes & Urbanistes ; OZéVert / Urbacités.
Calendrier	: début des études : 2014 ; autorisation : 2018 ; achèvement/livraison : 2023.

LES PRAIRIES DE CANTEBONNE

Implanté dans une commune limitrophe du Grand-Duché du Luxembourg, l'écoquartier aménagé sur une friche de vingt hectares va devenir un secteur clé de la commune. Il connectera deux quartiers aux trames urbaines opposées, « les Sapins » une cité des années 50, avec « Cantebonne » un quartier pavillonnaire créé dans les années 90.



Enjeux

- Une pression foncière élevée et une carence de logement identifiées par la ville depuis des décennies.
- Un COPIL indispensable pour partager la gouvernance de projet au sein d'une démarche d'urbanisme négocié.
- Une communication constante auprès des habitants, bénéficiant du soutien des comités de quartiers activés par la commune et des outils de visualisation 3D facilitant la visualisation du projet.
- Les déblais issus des terrassements généraux sont alors entièrement recyclés in situ, notamment pour préparer les travaux de reconquête biologique menés par la Ville aux abords du crassier et sur d'anciens sites de stockage.



- Un site occupé par une friche industrielle (crassier) et agricole (jardins partagés).
- Une population ancrée de longue date sur le territoire, fortement attachée au site.
- Les espaces verts créés au sein de l'opération ont été conçus avec les services de la Ville, en anticipant les problématiques d'entretien, et en s'assurant de la rusticité des essences retenues.

Une conception partagée avec la commune

La commune voit dans Cantebonne le lieu d'une croissance urbaine nécessaire face à la pression foncière et la pénurie de logements. Des études de programmation lancées au milieu des années 90 servent de base à la rédaction du PLU, élaboré sur une période de 10 ans, entre 2005 et 2014. La sensibilisation environnementale a émergé au fil du temps, renforcée par l'attachement des habitants à ce site associé à leurs loisirs et leurs souvenirs d'enfance.

La complexité de ces enjeux environnementaux, sociétaux et urbains se traduit très tôt par des échanges entre Crédit Mutuel Aménagement Foncier, l'aménageur, et la Ville, aux fins d'identifier les verrous d'une future opération d'aménagement. Une collaboration formalisée en 2009 par le Conseil Municipal, qui désigne Crédit Mutuel Aménagement Foncier comme « partenaire-aménageur » du futur quartier. Une officialisation suivie d'une étude approfondie des besoins en logements, menée en parallèle à un audit permettant d'identifier les propriétaires fonciers et usagers du site. L'ensemble des emprises est progressivement négocié à l'amiable, même dans le cas des jardins occupés sans titre légal. Les espaces ont été libérés au gré de l'avancement des tranches opérationnelles du projet, dans une démarche d'accompagnement et de complète transparence portée par l'aménageur.

L'intervention coordonnée de l'aménageur, des agents de la ville et des élus, a permis de croiser les informations et de sensibiliser les

habitants au projet, et de rassurer les riverains qui témoignent d'une légitime inquiétude quant au nouveau lotissement créé après des décennies d'immobilisme urbain. En complément d'un effort de communication régulier mené par la ville dans ses publications périodiques et à travers les comités de quartier, les rues adjacentes à l'écoquartier ont fait l'objet d'un ciblage particulier avec la mise en place d'une concertation directe et l'organisation de réunions publiques. La multiplication des acteurs ayant rapidement montré les limites d'une gouvernance souple menée presque exclusivement par le maître d'ouvrage ; la constitution du COPIL a doté le projet d'un outil proactif capable d'offrir une gouvernance structurée du projet.

La richesse écologique du site, confirmée par deux expertises environnementales, a entraîné de larges adaptations du programme validées pas à pas par le comité de pilotage. Les sensibilités environnementales se traduisent dans l'opération par des aménagements particuliers et une organisation spécifique du chantier, strictement concentré sur les emprises des voiries et réseaux. Ainsi, les haies bocagères sont volontairement maintenues, pour ne pas perturber l'avifaune. Certains débroussaillages ont été reportés de 18 mois, au démarrage des constructions des pavillons. Un soin particulier a aussi été porté à la problématique de gestion des eaux pluviales, tant au plan hydraulique pur, qu'au niveau de la valorisation de la ressource.

Dénomination	: Prairies de Cantebonne.
Localisation	: Villerupt (54).
Procédure	: PA.
Type de projet	: reconquête de friche urbaine.
Labélisation/Distinction	: trophée UNAM développement durable 2018.
Contexte urbain	: commune périurbaine, 9500 habitants.
Superficie de l'opération en m ²	: 20 ha.
Nombre de logements créés	: 800 dont 39 individuels et 761 collectifs.
Maîtrise d'ouvrage	: Crédit Mutuel Aménagement Foncier, Agence de Lorraine.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: BEA Ingenierie ; ATOP urbanistes ; A Casari Architecte ; Atelier des Territoires.
Calendrier	: début des études : 2005 ; autorisation : 2013 ; achèvement/livraison : 2018.

LES VERGERS DE SAINT-MICHEL

Le projet des vergers de Saint-Michel occupe 20% du territoire de la commune de Reichstett. La réalisation de cet aménagement labellisé ÉcoQuartier va s'étaler sur 10 années, l'opération intégrera environ 1300 habitants. Une fois achevé, les vergers donneront à la commune l'ampleur correspondant à son statut d'entrée nord de l'agglomération strasbourgeoise.



Enjeux

- Les vergers existants forgent l'identité du futur quartier.
- La gestion des eaux pluviales est dissociée en fonction des provenances.
- Le réseau d'assainissement mis en place dans le cadre de l'aménagement est de type séparatif : les eaux usées seront raccordées aux réseaux existants et les eaux pluviales infiltrées dans le sol.
- Plus de 50% de l'énergie consommée sera produite par du renouvelable (engagement aménageur).
- Création d'un réseau de chaleur basé sur une chaufferie biomasse desservant 384 logements construits en 2 tranches.
- Une réflexion étendue à l'échelle de l'agglomération.



Une réflexion à l'échelle de l'agglomération

Crédit Mutuel Aménagement Foncier a remporté la maîtrise d'œuvre d'aménagement à l'issue d'un concours organisé par l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), qui reste partie prenante dans le projet. La localisation de la commune — à 10 km du centre de Strasbourg et de bassins de commerce et d'emploi proche d'un nouveau centre commercial et de l'éco-parc rhénan accueillant 2000 emplois — reste un atout pour attirer une nouvelle population. Le futur quartier s'adresse en particulier à une population de primo-accédants devant compenser le vieillissement de la population locale, installée dans la commune dans les années 70. L'écoquartier représente 20 % de logements de la commune accueillant 1 500 habitants supplémentaires. Les mises en ventes s'étaleront sur 6/7 ans pour éviter une saturation soudaine du marché. Une démarche citoyenne est mise en place pour inciter les habitants actuels à s'approprier l'opération.

La réflexion environnementale se place au niveau de l'agglomération plutôt que de la commune : rejet des eaux pluviales dans le réseau hydrographique local, logements peu énergivores, solutions de mobilité à faibles émissions... Le quartier des Vergers de Saint-Michel

sera le premier écoquartier labellisé de l'EMS. Un reporting très précis est exigé par la municipalité afin de ne jamais s'écarter des engagements pris dans le cadre du concours, qui doivent être suivis à la lettre par les promoteurs et les constructeurs finaux. Promoteurs et commercialisateurs sont incités à sensibiliser les futurs habitants à la philosophie du projet, et doivent présenter à leurs clients certaines des contraintes du projet comme le prétexte à des comportements plus adaptés. Chaque promoteur s'est engagé par convention à fournir aux futurs acquéreurs un abonnement d'un an à un service d'auto partage. Aucun promoteur ne peut avoir plus de 10 % de la surface de plancher de l'opération ni conduire deux projets dans la même tranche, afin d'assurer la diversité architecturale. Le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères leur impose des niveaux plafonds de performances énergétiques adaptés aux îlots. En cas de non-respect de ces engagements, le promoteur risque une pénalité financière équivalente à 20 % du prix du terrain. Les permis de construire obtenus doivent faire l'objet d'une validation supplémentaire par Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Dénomination	: Les vergers de Saint-Michel.
Localisation	: Reichstett (67).
Procédure	: ZAC.
Type de projet	: extension urbaine.
Labélisation ÉcoQuartier	: oui.
Contexte urbain	: communauté d'agglomération.
Nombre d'habitants	: 4 406.
Superficie de l'opération en m ²	: 13,5 ha.
Nombre de logements créés	: 498 (348 lgts collectifs, 118 lgts Intermédiaires ; 38 lgts individuels), 39 700 m ² de SDP, 700 m ² affectés à des équipements (micro-crèche, cellule commerciale)
Maîtrise d'ouvrage	: Crédit Mutuel Aménagement Foncier.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: urbaniste paysagiste : Linder paysage ; architecte : Agence MW ; BE VRD : Lollier Ingénierie ; BE environnement : Solares Bauen.
Calendrier	: Décembre 2016, arrêté de réalisation de la ZAC ; 2015, désignation de l'aménageur ; 2022, livraison 1 ^{ère} tranche ; 2026, livraison de la 2 ^e tranche.

LES PRAIRIES DE LA JUINIÈRE

Le nouveau quartier répond aux besoins croissants de logements dans la commune, dotée d'un cadre agréable à cinquante kilomètres au sud de Paris. La ville a souhaité aménager un quartier autour d'une prairie verte.



Enjeux

- Un quartier autour d'une prairie constituant le poumon de l'opération.
- Un traitement naturel de l'eau.
- 54 maisons individuelles groupées.
- Le projet des Prairies de la Juinière comprend la réalisation d'une maison de quartier et d'un city-stade.

Une prairie au cœur du quartier

La commune de Saint-Chéron, membre de la communauté de communes « Le Dourdannais en Hurepoix », est située en deuxième couronne de l'agglomération francilienne à 50 kilomètres au sud de Paris, 10 kilomètres de Dourdan et 13 kilomètres d'Arpajon. Elle bénéficie d'un cadre agréable entre ville et nature, intéressant une population recherchant un confort de vie. La demande en logement y étant soutenue, la ville a souhaité y répondre par la création de la ZAC des Champs-Carrés, renommée « Les Prairies de la Juinière ». Le projet de la ZAC est engagé dans une démarche de labélisation EcoQuartier. Il s'étend sur 4,7 ha et comprend la réalisation de 168 logements dont 21% de logements abordables et 15% de logements aidés.

Le parti d'aménagement retenu est de créer un « quartier vert » centré sur une prairie, reliant le reste de la ville notamment le centre bourg et ses commerces et équipements via des liaisons piétonnes plantées. La vie du quartier sera par ailleurs animée par des espaces de rencontre et de convivialité que sont la maison de quartier le city parc et la prairie.

Le souhait de Crédit Mutuel Aménagement Foncier et de la ville de Saint-Chéron est d'élaborer un projet d'aménagement durable, un écoquartier qui par sa situation et ses futurs aménagements favorise la biodiversité, les espaces paysagers, les économies d'énergies tout en respectant l'environnement dans lequel il s'insère. Le projet développe au sein du quartier des espaces paysagers aux multiples ambiances et dans le respect des caractéristiques paysagères de la Commune. La conception générale du projet privilégie des habitats pour la faune et la flore et assure la fonction de corridors écologiques. Afin de poursuivre la démarche écologique, il est apparu essentiel de privilégier au maximum les techniques alternatives de gestion des eaux de pluie. Des noues paysagères sont ainsi réalisées en limite des voiries, et la prairie accueillera le bassin d'infiltration de l'opération. Dans la mesure du possible, les eaux de pluies seront gérées à la parcelle. Le binôme « Commune / aménageur » est accompagné d'une équipe complète de maîtrise d'œuvre réunissant une équipe de travaux spécialisée dans la Voirie, les Réseaux Divers (VRD) ainsi que les espaces verts.

Dénomination	: Les Prairies de la Juinière (ex ZAC des Champs-Carrés).
Localisation	: Saint-Chéron (91).
Procédure	: ZAC.
Type de projet	: extension urbaine maîtrisée.
Labélisation EcoQuartier	: oui.
Contexte urbain	: communauté d'agglomération.
Nombre d'habitants	: 5 134.
Superficie de l'opération en m ²	: 4,7 ha.
Nombre de logements créés	: 168 (54 terrains à bâtir ; 54 maisons individuelles groupées ; 60 logements collectifs).
Maîtrise d'ouvrage	: Crédit Mutuel Aménagement Foncier, Paris.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: architectes : TOA ; paysagiste : Folio Paysage ; études techniques : Lollier ingénierie ; AMO environnement : Tribu ; géomètres : Progexial.
Calendrier	: autorisation : 2018 ; achèvement/livraison des premiers logements : 2022.

RÉSIDENCE DES 2 CAPS

Dans le nord de la France, une extension urbaine conduite dans un souci de mixité sur un territoire représentant le quart de la superficie de la commune.



Enjeux

- Une concertation avec les équipes du parc naturel régional.
- Une végétation contribuant à la gestion des vents.

- La mise en place de liaisons douces.
- Implantation de commerces et services de proximité (marché, cabinet médical, pharmacie).

Placer l'aménagement au sein d'un système paysager

Saint-Inglevert réunit 750 habitants à mi-chemin de Calais (15 km) et Boulogne-sur-Mer (21 km). La commune bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A16 qui la place à huit kilomètres de la gare la gare TGV / Eurostar de Calais – Frethun, à quatorze kilomètres du terminal d'accès au Tunnel sous la Manche et vingt-quatre kilomètres du terminal ferry transmanche. Des connexions nationales et internationales pour un territoire par ailleurs situé au cœur du site naturel des 2 Caps, classé « Grand Site de France » et dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. L'opération est située dans le périmètre d'immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Ces contraintes patrimoniales et environnementales ont conduit l'architecte paysagiste chargé de la maîtrise d'œuvre de l'opération à collaborer étroitement avec les architectes des bâtiments de France (ABF) et les équipes du Parc Naturel Régional (PNR). Le plan masse et le règlement du lotissement ont été conçus et rédigés avec l'ABF. Avec les équipes du PNR, le maître d'œuvre a pu valider le choix des végétaux compatibles avec la charte du Parc Naturel. Les services du Parc

naturel régional des Caps et Marais d'Opale ont proposé la plantation d'un écran végétal, coupant les vents dominants du Nord sur le site de l'opération, fortement exposé. Ce rideau boisé intégrant une liaison douce a été planté quelques mois avant le démarrage des travaux de viabilisation. Il apporte confort et qualité de vie aux habitants tout en assurant une transition végétale entre le site du projet et les champs qui le bordent.

Les parcelles sont réparties de façon harmonieuse autour d'un espace vert central composé de très larges noues engazonnées offrant une plaine de jeux et de détente aux riverains. Au-delà des trottoirs en béton balayé accompagnant la voirie, différentes liaisons douces en stabilisé tissent un maillage sur l'ensemble du lotissement, reliant le sentier de balade périphérique à l'espace vert central et ses services (commerces, médecin, future pharmacie, école, équipements sportifs et mairie). En accord avec la communauté de communes chargée de la collecte des ordures ménagères, des conteneurs semi-enterrés répartis sur le lotissement se substituent aux systèmes de collecte individuelle.

Dénomination	: Résidence des 2 Caps.
Localisation	: Saint Inglevert (62).
Procédure	: permis d'aménager.
Type de projet	: quartier neuf d'extension urbaine maîtrisée.
Contexte urbain	: commune rurale.
Nombre d'habitants	: 753.
Superficie de l'opération en m ²	: 39 000 m ² .
Nombre de logements créés	: 57 logements individuels dont 6 sociaux, 864m2 de surface réservée à l'activité (288 m2 bureaux et services, 576 m2 commerces).
Maîtrise d'ouvrage	: Habitat Hauts de France.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: Arietur (architecte paysagiste) ; BPH (maître d'œuvre VRD).
Calendrier	: début des études : 2007, autorisation : 2013, achèvement/livraison : 2018.

LES RIVES DU BOHRIE

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS), en collaboration avec la Ville d'Ostwald, mène depuis les années 2000, des études sur le secteur des « Rives du Bohrie » en vue d'y réaliser un nouveau quartier d'habitation. Ces études et les échanges lors de la concertation ont permis de faire émerger un projet ambitieux mettant en œuvre les piliers du développement durable.



Enjeux

- Une qualité paysagère centrée sur l'eau.
- Des espaces publics et privés de qualité
- Un espace de renaturation permettant à la biodiversité de se développer.
- Une prairie hygrophile (végétaux qui ont besoin de beaucoup d'humidité pour se développer) en légère dépression par rapport aux espaces bâtis et permettant de stocker les eaux en cas de crue.
- Stationnement regroupé dans des parkings silos ou en socle d'immeuble.



Un aménagement guidé par l'eau

Le quartier des « Rives du Bohrie » se trouve au sud-ouest de Strasbourg, à l'ouest de la commune d'Ostwald. Il couvre une emprise de 50ha, dont 35ha de pleine nature délimitée au Nord par le ruisseau de l'Ostwaldergraben, à l'Ouest par la voie ferrée Strasbourg-Bâle, au Sud par la voie portant la ligne B du tram, et à l'Est par les limites des quartiers du Wihrel et Belle-Hélène ainsi que l'Espace culturel « Le Point d'Eau ». Le quartier dispose d'un large panel d'alternatives à la voiture, condition considérée indispensable à la création d'un quartier durable par l'agglomération. Les principes directeurs du projet ont été actés le 23 octobre 2009 avec la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par le conseil de communauté, la durée prévisionnelle de ce projet s'échelonnant sur une douzaine d'années. La communauté urbaine a concédé l'opération au groupement formé par Nexity – Foncier Conseil et Crédit Mutuel Aménagement Foncier au terme d'une procédure de mise en concurrence d'aménageurs.

Le quartier est conçu autour des contraintes d'inondabilité, qui a façonné la géographie du quartier et sa forme urbaine. La topographie remodelée améliore les possibilités d'expansion de crue. L'eau est mise en scène dans les espaces naturels (fossés, mares, prairies humides, etc.) développant une végétation particulière. Les fossés peu profonds ("noues") seront secs en temps normal, et remplis d'eau après les pluies. La végétalisation importante du site participe au déploiement de la trame verte sur le territoire. Les logements sont orientés de façon à profiter pleinement de ce paysage, comportant 7600 sujets plantés (595 arbres de hautes tiges et 7000 baliveaux).

Le plan urbain se scinde en 3 secteurs clairement identifiés : l'île sans voiture, la ville à quai, et le quartier du point d'eau à l'interface du quartier existant. À chaque secteur correspond une attitude de projet, un programme d'habitation et d'équipement, ainsi qu'un rapport spécifique à l'eau et au paysage. Les espaces verts font le lien entre ces différentes composantes du projet.

Dénomination	: Les Rives du Bohrie.
Localisation	: Oswald (67).
Procédure	: ZAC.
Type de projet	: extension urbaine maîtrisée.
Labélisation/Distinctions	: label écoquartier 2016 Etape 2 ; Grand prix national 2016 : comment mieux bâtir en terrain inondable constructible. Prix Envirobat Grand Est 2021 - bâtiment et aménagement durable.
Contexte urbain	: commune métropolitaine.
Nombre d'habitants	: 12 325.
Superficie de l'opération	: 50 ha dont 15ha urbanisés.
Nombre de logements créés	: 1500.
Maîtrise d'ouvrage	: NEXITY – Foncier Conseil et Crédit Mutuel Aménagement Foncier.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: Linder paysage, urbaniste - paysagiste ; Lollier Ingénierie ; VRD ; TOA Architectes ; Fondasol, géotechnicien ; Oréade Brèche, BET Environnement ; Solares Bauen ; AMO Environnement ; METAMINE : Assistant à Maitrise d'Usage (AMU).
Calendrier	: création de la ZAC 2009 ; concession d'aménagement : janvier 2011 (durée 15ans) ; livraison : 2026.

QUARTIER DE LA GARE

Le programme d'aménagement du quartier de la gare est issu d'un appel à projets lancé en 2018 après une dizaine d'années de réflexion et de travail. Il est porté par la Ville et la communauté de communes du Genevois qui en ont confié la réalisation à UrbanEra qui collabore avec les agences AREP, In Situ et Ingérop à la réalisation d'un quartier axé sur la mixité, la mobilité et l'environnement.



Enjeux

- Un quartier bas carbone.
- Une place centrale aux mobilités douces, et aux transports en commun bénéficiant d'un pôle d'échanges multimodal.
- Une renaturation des éléments naturels.
- Des espaces verts de cours d'eau entre les bâtiments.
- Une mixité sociale mise en avant.



Mobilité, mixité, environnement

St-Julien-en-Genevois connaît, comme la plupart des communes du Genevois français, une forte croissance démographique. Pour y répondre, il lui faut produire de nouveaux logements accessibles et réorganiser les mobilités à l'échelle du territoire tout en préservant l'environnement. Le projet d'aménagement du quartier de la gare veut apporter une réponse à la mesure de ces enjeux. Il est porté par la Ville et la communauté de communes du Genevois qui en ont confié la réalisation à UrbanEra, la direction grands projets urbains de Bouygues Immobilier. Cette dernière a collaboré avec Arep, agence d'architecture et d'urbanisme spécialiste de la mobilité urbaine, l'atelier de paysages et d'urbanisme In Situ et Ingérop, bureau d'études VRD. La réalisation du projet s'étendra sur une dizaine d'années.

À Saint-Julien-en-Genevois, UrbanEra développera le 1er quartier bas carbone de Haute-Savoie. À l'échelle des bâtiments, cet objectif sera atteint grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, en majorité le bois (partenariat local avec le Pôle Excellence Bois), et au recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque et biomasse). À l'échelle du quartier, le projet favorise la renaturation de la rivière l'Arande et la création d'espaces paysagers au cœur des constructions.

Le réaménagement s'articule autour du PEM (Pôle d'Échange Multimodal) dont la livraison est prévue début 2025, concomitamment à l'arrivée du Tramway à St-Julien (reliant Genève en 30 minutes). Il sera un véritable lieu de connexion de toutes les mobilités (tramway, bus, train) à l'échelle du territoire. Au sein même du quartier, la création d'un parking de 540 places, de pistes cyclables et de zones piétonnes, visent à compléter l'offre du PEM, à limiter la circulation des voitures en centre-ville et à favoriser les mobilités douces.

Réalisé pour et avec les habitants, le quartier de la gare proposera des logements intégrant une mixité sociale (60 % en accession libre, 10 % abordable et 30 % social), ainsi qu'une mixité fonctionnelle : un hôtel, des commerces, des bureaux, une crèche, un pôle de santé, une conciergerie, un équipement public, un groupe scolaire et des services liés à la mobilité. UrbanEra contribue au développement du Genevois français sur plusieurs communes. Avec l'aménagement du quartier de la gare de Divonne et celui de la ZAC Étoile à Annemasse, ce sont au total près de 300 000 m² qui seront aménagés dans les années à venir par la Direction des grands projets urbains de Bouygues immobilier.

Dénomination	: Quartier de la gare.
Localisation	: Saint-Julien-en-Genevois (74).
Procédures	: DUP, déclaration Loi sur l'Eau, Autorisation environnementale
Type de projet	: restructuration de friche industrielle.
Contexte urbain	: grande commune.
Nombre d'habitants	: 14 258.
Superficie de l'opération en m²	: 60 700 m² ; logements : 36 000 m² sur le secteur Gare et 16 000 m² sur Perly ; hôtel : 3200 m² ; bureaux : 2100 m² ; crèche/pôle médical/groupe scolaire : 1900 m² ; commerces : 1500 m².
Nombre de logements créés	: 750 logements.
Maîtrise d'ouvrage	: UrbanEra.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: AREP, In Situ et Ingérop.
Calendrier	: début des études : 2020 ; début des travaux : 2022 ; achèvement/livraison : 2030.

LES NOUVEAUX ÉCHATS

Troisième phase d'un projet d'aménagement, l'écoquartier des nouveaux Échats se situe au nord-ouest de Beaucouzé, à proximité immédiate de l'Ecoparc commercial Atoll. Ses 25 hectares en font l'un des trois secteurs de développement de la commune, bénéficiant d'espaces naturels de proximité, de la contiguïté du centre-ville, d'une urbanisation déjà engagée et d'une accessibilité facilitée par trois grandes voies de communication.



Enjeux

- Des ateliers collaboratifs ont alimenté le projet, suscitant la résurgence d'une forêt historique.
- Une évolution des formes vers une densité acceptable.
- Marier la biodiversité et l'aménagement.
- Une concertation organisée avec la ville, relayée par des outils de communication multiples.



La concertation au cœur du projet

Dès sa conception, l'EcoQuartier des nouveaux Échats a été imaginé selon une **démarche collaborative innovante** pilotée par la ville, qui intervient ici en co-conception. Depuis février 2009, des ateliers ont réuni habitants, élus, associations, écoles, entreprises, enseignants-chercheurs, architectes-urbanistes et bureaux d'études, afin de nourrir le projet de l'intelligence collective. De cette démarche sont nées des idées fortes autour de la « forêt qui pousse », résurgence de la forêt historique des Échats.

L'ambition est de créer les conditions **écologiques favorables à l'émergence de la biodiversité** tout en accueillant des lieux de rencontre récréatifs et d'intégrer le temps long du végétal comme principe fondateur du projet d'aménagement, et comme support pédagogique pour les écoles et Agrocampus Ouest. A travers le projet, l'ambition de Beaucouzé, commune pavillonnaire de la première couronne d'Angers Loire Métropole, est de susciter l'envie de vivre dans des formes urbaines plus denses.

L'EcoQuartier des nouveaux Échats vise à penser l'aménagement de façon durable et bénéfique à tous, sur plusieurs aspects.

Il entend permettre la couture entre espaces naturels et quartiers pavillonnaires, tout en créant les conditions favorables à l'émergence de résidences collectives désirées et intégrées dans leur environnement. La démarche collaborative constitue l'outil permettant d'élaborer une offre diversifiée de typologies de logements, en vue d'un parcours résidentiel au sein du quartier, ainsi qu'une offre adaptée aux besoins spécifiques du territoire.

Sur le plan environnemental, le projet contribue à limiter l'étalement urbain en partageant davantage les espaces, en offrant des surfaces raisonnables de terrains à bâtir et en développant de nouvelles formes d'habitat de type intermédiaire et petits collectifs. L'émergence de la « forêt qui pousse », en continuité d'un bois existant et selon des critères phyto-sociologiques, favorisera le développement de la biodiversité en ville. Enfin, la plantation de nombreux sujets, la construction importante en bois (50 % des 152 logements de la tranche précédente), et des constructions individuelles BBC avant la RT 2012 et collectives BEPOS participent aux prémices d'une stratégie bas carbone et de maîtrise de l'énergie.

Dénomination	: Les nouveaux Échats.
Localisation	: Beaucouzé (49).
Type de projet	: extension de centre bourg.
Nombre d'habitants	: 1 200.
Labélisation ÉcoQuartier	: ÉcoQuartier, écocité.
Superficie de l'opération en m ²	: 14 ha.
Nombre de logements créés	: 380 logements, dont un tiers de logements intermédiaires, un tiers de logements collectifs et un tiers de maisons individuelles. Parmi eux, 25 % de locatifs sociaux, 20 % en accession sociale et 55 % en libre.
Maîtrise d'ouvrage	: Alter Anjou Loire Territoire.
Equipe de maîtrise d'œuvre	: Johanne Guichard (GOA), Sophie Richard (LUN), Marika Frenette (Wigwam Conseil), Michel Le Gall (Ligéis).
Calendrier	: début des études : 2009 ; achèvement/livraison : 2030.

Directeur de la Publication :

François Rieussec, Président de l'Unam

Rédacteur en chef :

Patrick Faucher, Vice-Président de l'Unam en charge des Écoquartiers
Romain Chazel, Chargé de mission

Comité de rédaction :

Nicolas Thouvenin, Délégué Général de l'Unam
Olivier Namias, Rédaction et coordination

Contributeurs :

Charles Renaut, directeur technique de l'Unam
Jean-Baptiste Crampes, administrateur, membre de la commission qualité
Pascale Poirot, Présidente d'honneur, membre de la commission qualité
Nicolas Romeo, administrateur, membre de la commission qualité
Catherine Masson, Perennis Conseil

Conception graphique :

rita°project

Infographies :

Babel