

## **Fiches exemplaires**

# Requalification du centre ancien - Forcalquier

La coordination d'actions, pour la plupart portées par les institutions publiques, ont permis le succès de la requalification du centre ancien de Forcalquier et la création de logements sociaux dans des immeubles réhabilités. Ces actions associées à une démarche volontariste de lutte contre l'habitat indigne ont joué un rôle moteur, entraînant la mobilisation des riverains ainsi que d'investisseurs privés pour acquérir et rénover des immeubles dans le centre ancien.

## Repères

**Localisation :** Forcalquier  
Alpes-de-Haute-Provence (04)

**Nombre d'habitants :** 4 645

**EPCI :** Communauté de  
Communes du Pays de  
Forcalquier-Montagne de Lure

**Nature de l'opération :**  
Renouvellement urbain / centre  
ancien

**Maître(s) d'ouvrage(s) :**  
Commune, MO déléguée : H2P  
(Habitat Haute Provence)

**Maître d'œuvre :** Gilles Broccoli  
(Architecte)

### Partenaires :

- État/DDT
- Bailleur social H2P
- Région
- Département
- Privés : architecte, entreprise BTP

### Programme :

- 33 logements,
- 2 commerces
- 4 ateliers d'artistes

**État d'avancement :** livré fin  
2010

**Document d'urbanisme :** PLU



Source : ATEMA Conseil

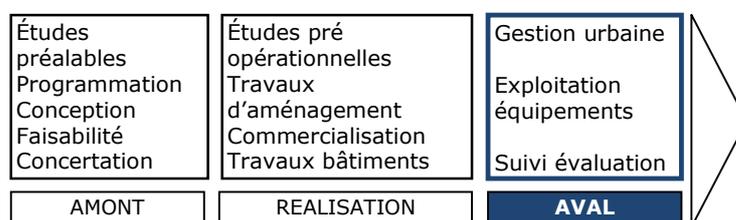
Esplanade créée en cœur d'îlot Marius Debout

## Origine et contexte du projet

Forcalquier est une commune des Alpes-de-Haute-Provence dont le centre ancien s'est peu à peu paupérisé et fortement dégradé, et ce malgré des actions incitatives engagées depuis 1982 (OPAH). Dans les années 1990, certains îlots tombent en ruines et des familles vivent alors dans des logements très abîmés, parfois insalubres.

En 1997, la commune met en place un comité de pilotage « centre ancien » animé par la DDE. L'objectif est de requalifier le centre ancien et d'éradiquer l'habitat insalubre, tout en développant des logements sociaux pour répondre aux besoins de la population locale.

État d'avancement :



## Description du projet

Le comité de pilotage (piloté par la commune et constitué des services de l'état) met en place une stratégie d'aménagement en deux temps : une action à court terme autour de la place Saint-Michel, dont l'objectif est de donner une impulsion et d'aboutir à des résultats concrets rapidement ; puis une action à long terme avec la restructuration complète de l'îlot Marius Debout, le plus dégradé. Le périmètre de l'opération est présenté sur le schéma en dernière page.

**L'action autour de Place Saint-Michel** se concentre sur la réhabilitation de deux immeubles : l'hôtel de Tende et l'immeuble Ribbes-Blanc. La commune acquiert ces deux immeubles et confie à la SA H2P la réalisation de logements sociaux ainsi que de locaux communaux et commerciaux en rez-de-chaussée. La réhabilitation de ces ensembles immobiliers, terminée en 2000 et 2002, et l'installation des commerces permettent de renforcer l'attractivité de la place Saint-Michel.

**L'îlot Marius DEBOUT** fait l'objet d'un projet d'aménagement global. En 1998, la DDE lance un concours d'idées remporté par l'architecte Gilles Broccoli qui propose la création d'une esplanade en cœur d'îlot afin de dé-densifier le bâti et créer un espace public. Cet aménagement permettra d'améliorer le confort des logements (lumière, ventilation) et de créer jardinets et terrasses. Par ailleurs les immeubles de l'îlot, fortement dégradés, seront réhabilités afin de créer des logements sociaux. (cf ci-après).

La réalisation de cet aménagement nécessite la mise en place de plusieurs procédures successives et l'implication de nombreux acteurs :

- Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est adoptée en juillet 2000. Elle procède à des acquisitions foncières à l'amiable à partir de 1999 et jusqu'à janvier 2001, ce qui lui permet de disposer de la maîtrise foncière sur la majeure partie de l'îlot. Au fur et à mesure de ces acquisitions, la Commune mettra en œuvre des solutions de relogement des familles occupantes.
- Une procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est sollicitée par la commune avec l'appui de la DDE. L'arrêté préfectoral déclarant insalubre irrémédiable les immeubles du périmètre est pris en octobre 2001 et la commission interministérielle de résorption de l'habitat insalubre rend une décision favorable.

Suite à ces actions, la ville s'engage en partenariat avec les services de l'Etat dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé. Des expertises sont réalisées et entraînent la prise d'arrêté d'insalubrité avec injonction de remise en état des logements et des immeubles notamment concernant des immeubles riverains de l'opération Marius Debout. Cette démarche est encore en cours et les effets de l'action publique ont contribué à l'émergence de projets parfois importants, portés par des investisseurs privés ainsi qu'une relance du marché immobilier.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable (Réalizations)

### Démarche et processus

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : création d'un comité de pilotage qui rassemble les acteurs concernés pour mettre en place une stratégie de réhabilitation dans l'objectif de lutter contre l'insalubrité et la paupérisation du centre ancien.
- *S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique* : nombreuses procédures utilisées : DUP, RHI... Le projet a bénéficié de subventions à hauteur de 70%.

### Cadre de vie et usages

- *Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables* : Forcalquier a pris le parti de dé-densifier et de créer un espace public qui s'intègre à l'ensemble architectural et paysager du bourg (implantation d'une esplanade et d'un lavoir).
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : les logements sont réhabilités dans l'optique de rechercher la lumière, d'assurer la protection climatique et la bonne ventilation. Des espaces d'intimité ont été aménagés : jardinets, loggias, terrasses.
- *Valoriser le patrimoine local* : une attention particulière a été accordée aux perspectives (alignement des bâtiments), aux vues afin de mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères du patrimoine. Les éléments historiques ont été protégés.

### Développement territorial

- *Assurer la mixité fonctionnelle* : réimplantation d'activités en pied d'immeuble : commerces, ateliers d'artistes.

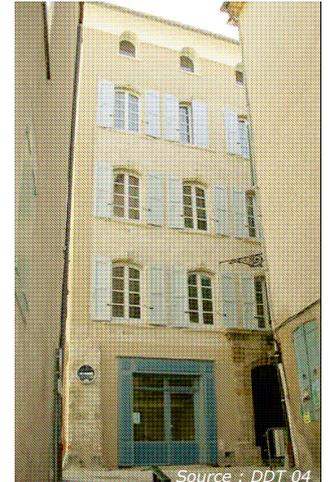
## L'aménagement de l'îlot Marius Debout



Immeuble Mousquet-Carmona réhabilité



Rue Marius Debout



Immeuble Blanc-Barth

L'aménagement de l'îlot Marius Debout comprend :

- La création d'une esplanade au centre de l'îlot, sur un espace libéré suite à la démolition d'immeubles. L'objectif est de « créer une respiration » et d'améliorer le confort des logements attenants qui bénéficieront ainsi de plus d'ensoleillement. Il s'agit également de proposer un espace public qui puisse être un lieu de rencontre pour les habitants du quartier. La place est aménagée dans l'esprit des espaces traditionnels de la ville et en référence aux places typiques de la région : utilisation de la pierre et du fer forgé, implantation d'arbres d'ombrage et intégration d'un lavoir.
- La réhabilitation de deux immeubles situés entre la place et la rue Marius Debout acquis par la commune et transformés en logements sociaux par le bailleur H2P. Des ateliers d'artistes sont créés en rez-de-chaussée. L'immeuble Mousquet Carmona comprend 10 logements dont 3 associés à des ateliers d'artistes ; l'immeuble Blanc-Barth 4 logements et 1 atelier d'artiste. Ces logements, associés aux immeubles privés réhabilités par ailleurs, permettent de disposer d'une offre de logements variée de qualité, tout en conservant la possibilité pour les ménages les plus modestes de se loger dans le centre rénové. La création des ateliers d'artistes permet d'instaurer une certaine mixité fonctionnelle et favorise les échanges avec l'extérieur de l'îlot en y intégrant de nouvelles personnes.
- Un important travail de restructuration des réseaux vétustes pour partie responsables de la dégradation des immeubles, puisqu'il n'existait pas d'assainissement pluvial, ceci engendrant un fort ruissellement.

Les travaux de démolition ont été engagés fin 2003. Le site a ensuite été sécurisé avant la réalisation des travaux de réhabilitation de 2007 à 2010.

## Zoom sur la conservation du patrimoine

Certains éléments architecturaux des immeubles qui présentaient un intérêt patrimonial ont été conservés et mis en valeur par les réhabilitations : la façade et l'escalier de l'immeuble Blanc-Barth ont été confortés par une structure métallique dans l'attente des travaux, tandis que le soubassement de l'immeuble Carmona a été démonté pierre par pierre, stocké et enfin remonté sur le site.

Par ailleurs, la DRAC a prescrit en 2004 un diagnostic archéologique du centre ancien. Les fouilles, terminées en 2007 ont mis en évidence des éléments tels qu'un ancien mur de remparts, des caves remarquables, un escalier à vis...

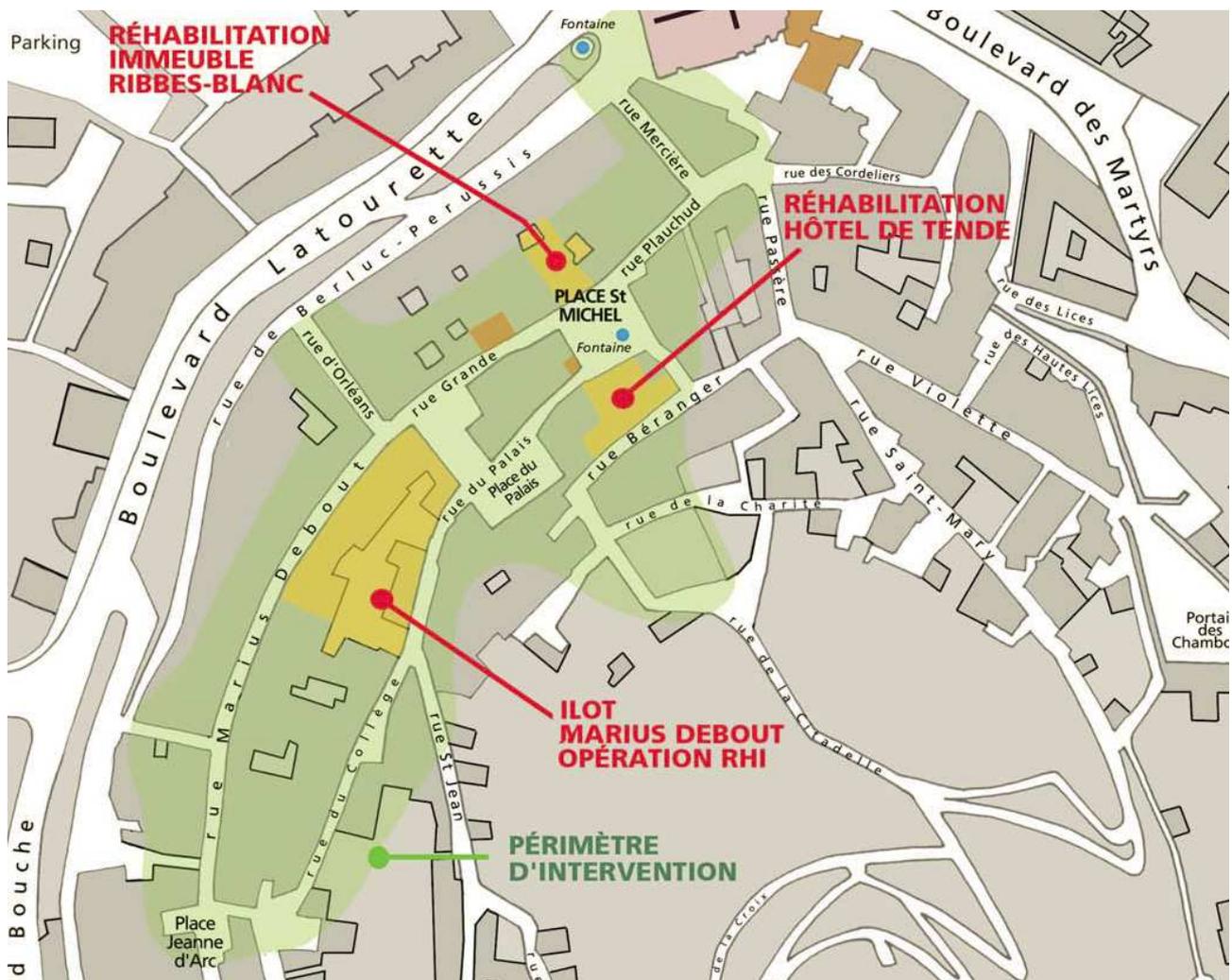
Une partie a été restaurée et intégrée au projet. C'est le cas de la cuve du lavoir créé sur l'esplanade, qui a été extraite d'une cave voisine.



Élément de patrimoine restitué



Cuve en pierre intégrée au lavoir



### Pour en savoir plus :

#### Contact :

Marie Pétilion  
Responsable du service urbanisme  
Mairie de Forcalquier

04 92 70 91 04  
marie.petillon@ville-forcalquier.fr

#### Documents disponibles :

- Plaquette 28 pages éditée par la DDT
- Numéro spécial du journal communal consacré à l'opération.

### Ce qu'ils en disent...

#### Christiane Carle, adjointe déléguée à l'urbanisme

« L'opération de l'îlot Marius Debout s'est terminée en 2010 mais il y a une vraie volonté de la commune de poursuivre la lutte contre l'habitat insalubre. Un PIG LHI<sup>(1)</sup> sera lancé début 2012, il fera suite à deux précédentes MOUS<sup>(2)</sup>. Des outils juridiques et coercitifs sont mis en place pour inciter les propriétaires à effectuer les réparations. En cas de non exécution des travaux par les propriétaires, la commune ou l'état se substitue afin de pallier la carence, étant précisé que tous frais engagés sont recouverts par voie d'impôt direct sur les deniers du propriétaire. Ces MOUS, mais également l'impulsion donnée par l'action sur l'îlot Marius Debout, ont incité davantage de propriétaires à intervenir et contribué au lancement d'initiatives privées. On observe actuellement des choses qui bougent et des investissements importants sont réalisés. Parallèlement la citadelle fait l'objet d'un travail de mise en valeur »

(1) Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne

(2) Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

## Extension urbaine - Limans

La démarche portée par la commune de Limans vise à mobiliser l'ensemble des habitants et l'équipe municipale dans une réflexion à long terme sur l'avenir et le développement du village. Il s'agit d'envisager l'aménagement du territoire à horizon 30 ans et de préserver et valoriser le mode de vie et la forme urbaine du village en limitant le mitage urbain.

### Repères

**Localisation :** Limans  
Alpes-de-Haute-Provence (04)

**Nombre d'habitants :** 334

**EPCI :** CC Pays de Forcalquier et montagne de Lure

**Nature de l'opération :**  
Extension urbaine

**Maître d'ouvrage:** Commune

**Maître d'œuvre :** non déterminé

**Partenaires :** Région PACA, PNR, DDT 04

**Programme :**

- 1<sup>ère</sup> phase : 8 logements
- 2 locaux commerciaux
- Parties communes :  
buanderie, chambre d'amis

**État d'avancement :**

Phase 1 :

- Acquisition parcelle en cours
- Études préalables en cours
- livraison des premiers logements en 2013 – 2014.

**Documents d'urbanisme :** PLU en cours de modification

**Candidat EcoQuartier 2011**

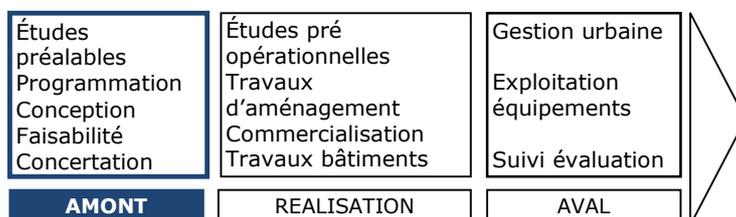


### Origine et contexte du projet

Limans est un village de 334 habitants situé dans les Alpes-de-Haute-Provence, dans le périmètre du Parc Naturel régional du Luberon. Le village a été préservé du mitage pavillonnaire et reste encore très agricole. La croissance démographique observée durant la dernière décennie est de 2 % par an, plusieurs jeunes ménages de la région s'y étant installés. La commune dispose de plusieurs équipements publics, d'un café communal et de locaux économiques (ateliers relais).

Le projet « Limans, l'esprit village » vise à préserver et favoriser un mode de vie basé sur l'échange et la convivialité. La municipalité associe l'ensemble de la population à une réflexion sur un projet de développement du village à long terme. Une modification du PLU sera engagée pour permettre la réalisation du projet d'extension urbaine tout en limitant les possibilités d'extension pavillonnaire.

État d'avancement :



## Description du projet

Le projet proposé par la municipalité à la suite d'une importante concertation avec les habitants (cf ci-après) vise à envisager le développement du village à long terme en cohérence avec le projet politique « Limans – l'esprit village ».

L'objectif est de maîtriser la croissance du village, tout en répondant aux besoins en logements de la population locale, qui dispose plutôt de faibles revenus. Il s'agit également de promouvoir la qualité environnementale et le lien social.

Le nouveau quartier sera réalisé dans la continuité de forme urbaine du centre ancien : densité, maisons groupées sur plusieurs niveaux avec jardins privatifs, rues et placettes et stationnement extérieur. Un lieu à vocation festive est également envisagé.

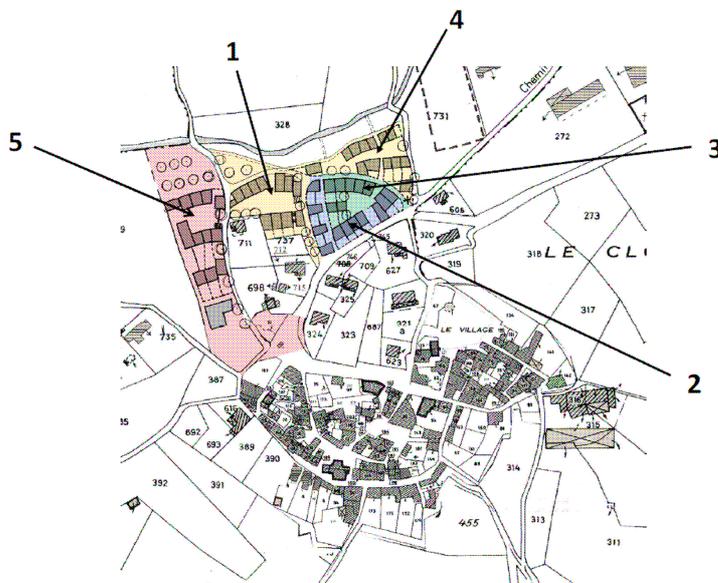
A noter que si la forme urbaine doit conserver l'identité du village, la réflexion est en cours pour favoriser une unité architecturale qui permette, sans porter atteinte à l'unité architecturale du village, l'utilisation de matériaux modernes et la création de bâtiments bioclimatiques.

Le projet prévoit la création de :

- 8 à 10 logements par phase avec des pièces partagées (chambres et buanderies).
- 2 locaux à vocation économique par tranche de 10 logements.
- Une halle destinée à accueillir les événements organisés par la mairie ou les habitants fait l'objet de réflexions.

A noter, le stationnement sera organisé à l'extérieur du quartier, dans le cadre d'une réflexion globale sur la place de la voiture dans le village.

Le projet est défini en 5 phases prévues pour être réalisées progressivement sur une période de 30 ans. La mairie est en cours de réflexion pour la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase.



Les 5 phases du projet d'extension de Limans

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Réalisations

#### Démarche et processus

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : création d'une commission extra-municipale, information des habitants et association des partenaires (PNR, CC, Région, DDT...)
- *Bien situer et définir son projet* : la commune a lancé une étude de définition d'un parti d'aménagement dans l'objectif de bénéficier d'une pluralité de réflexions sur les modes d'urbanisation future.

#### Développement territorial

- *Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier* : modification du PLU en cours pour limiter l'urbanisation de type pavillonnaire et la consommation de terres agricoles.

### Intentions

#### Performances écologiques

- *Optimiser les besoins en énergie, diversifier les sources* : adoption de la charte d'opération établie par le PNR du Luberon, orientation vers une architecture écologique (bioclimatique) et l'utilisation d'ENR, limitation de la consommation de ressources.
- *Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables, limiter la production de déchets* : projet de schéma d'organisation et de gestion des déchets pour le chantier.

#### Cadre de vie et usages

- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : préoccupations de confort et de santé durable.
- *Promouvoir des modes de vie responsables et solidaires* : création de jardins familiaux.

## Une vision à long terme qui associe les habitants

A l'origine, le PLU de Limans autorisait un début d'urbanisation pavillonnaire. Il a été décidé de redéfinir le projet de développement de la commune et de lancer en parallèle une modification du PLU.

La mairie met en place une commission extra-municipale composée d'élus et d'habitants pour travailler à la définition d'un projet (cf ci-dessous). Les réflexions sont encadrées par le projet politique. Plusieurs partenaires accompagnent cette démarche et notamment le PNR, la DDT, la Communauté de Communes et le Pays de Haute-Provence.

Afin de disposer d'une pluralité de visions, la commune lance une consultation financée par la région PACA pour une étude de définition d'un parti d'aménagement et sélectionne 3 équipes parmi 13 candidats. Les trois équipes ont présenté leur parti d'aménagement après plusieurs rencontres avec la commission extra-municipale. Le lauréat est choisi suite à un débat avec l'ensemble des habitants (cf plan de masse ci-après).

Par la suite, un registre est ouvert en mairie afin d'identifier les habitants susceptibles de venir vivre dans les premiers logements du nouveau quartier et approfondir avec eux le parti d'aménagement.

Actuellement, le travail porte sur la première phase avec un objectif de livraison des premiers logements en 2013-2015. L'EPFR sollicité pour réaliser le portage foncier n'est pas en mesure d'intervenir, notamment au vu de la temporalité du projet (30 ans). La mairie ne peut pas l'assurer non plus du fait d'une capacité d'investissement trop faible et de la volonté de ne pas contracter d'emprunts.

Le projet est donc amené à évoluer pour tenir compte des contraintes économiques. La première phase devrait comporter deux parties réparties entre un bailleur social (H2P ou famille Provence) et des propriétaires privés, si possible des futurs habitants. Le nombre de logements prévus a été revu à la hausse afin d'équilibrer l'opération, notamment pour la partie réalisée par le bailleur.

Le montage financier en cours de réalisation est complexe du fait des capacités de financement de la commune et du manque de compétences en interne (le projet est porté par le conseil municipal sans le soutien d'une équipe technique). L'accompagnement des différents partenaires est donc ici essentiel. Le Programme d'Aménagement Solidaire de la Région devrait permettre le financement des études, d'une partie du foncier et de la viabilisation.

## Zoom sur la concertation des habitants

Pour associer la population, la mairie s'appuie sur un groupe d'habitants très impliqués intégré dans une commission extra-municipale et sur des actions d'information et de concertation destinées à l'ensemble du village.

La commission municipale est ouverte à tous les habitants sous réserve d'acceptation du projet communal. Elle réunit 25 personnes (dont 11 élus) et est animée par le maire et le PNR. La première étape a été la formation des participants via l'organisation de visites de plusieurs sites dans le PNR. La commission a ensuite défini les objectifs du projet, rédigé la commande du marché de définition puis participé à l'analyse et au choix des propositions. La commission extra-municipale a également travaillé sur des sujets plus larges tels que la place de la voiture dans le village ou l'éclairage.

Parallèlement à ces travaux, l'information des habitants a été importante et régulière :

- Un cycle de conférences a été mis en place afin de sensibiliser et informer les habitants sur leur territoire et le développement durable.
- Des articles sont publiés dans le bulletin municipal et la presse locale au fur et à mesure de l'avancée du projet.
- Les propositions des candidats du marché de définition ont été filmées et projetées aux habitants à l'occasion d'un débat élargi qui a été l'occasion de valider les décisions.
- Plusieurs réunions d'information et de concertation, dont l'une avec l'architecte, ont été réalisées.
- A mi-parcours de la démarche une stagiaire a réalisé pour la mairie une enquête sur l'acceptabilité du projet par les habitants. Celle-ci a révélé l'adhésion des habitants au projet, et fait apparaître des réserves concernant les points liés au stationnement et la circulation.

Programme envisagé :



46 maisons  
4 salles communes  
7 locaux activités  
5 chambres  
48 stationnements  
Ombres :  
21 mars / 21 septembre  
12 h 00.

**Programme des 5 phases :**

- 46 maisons
- 4 pièces et 5 chambres communes
- 7 locaux d'activité
- 48 places de stationnement
- 1 Halle pour l'accueil d'événements divers

**Pour en savoir plus :**

**Contact :**  
Joël Corbon (Maire) et M. Caton (adjoint technique)  
04 92 73 01 69  
joel.corbon@wanadoo.fr

**Documents disponibles**

- Dossier de candidature de la commune au concours éco quartier 2011
- Ébauche architecturale d'Olivier Cadart
- Diaporama de présentation du projet

**Ce qu'ils en disent...**

**M. Joël Corbon, Maire de Limans**

« A l'arrivée de la nouvelle équipe à la municipalité, les élus constatent qu'il y a urgence à revoir le PLU et redéfinir le projet du village : le pavillonnaire, en introduisant une discontinuité physique entraine aussi une discontinuité sociale. Des orientations politiques issues du projet municipal ont été réaffirmées et ont guidé les réflexions de la commission extra-municipale : le village doit être considéré comme une communauté d'hommes, et l'accent mis sur le paysage, l'architecture et la qualité du cadre de vie, les préoccupations environnementales, le sens de l'économie et de la simplicité. L'objectif est de remettre l'homme au centre de nos projets. »



DREAL PACA  
Service Territoire, Évaluation, Logements,  
Aménagement, Connaissances,  
Unité des Politiques et des territoires  
16 rue Antoine Zattara – 13 332 Marseille Cedex 0



BARRIQUAND & FRYDLENDER

# Réhabilitation du centre ancien - Grasse

Le PRU de Grasse est original en ce qu'il concerne un périmètre composé de deux sites qu'il est prévu de relier par un funiculaire : la partie Est du centre ancien très dégradé (jouant le rôle de parc social de fait), et le quartier de la gare, plus moderne composé de logements HLM et de copropriétés dégradées. Le programme ANRU a permis de faciliter l'engagement et la coordination des acteurs pour la mise en œuvre du projet dans le prolongement des actions menées depuis les années 1980.

## Repères

**Localisation :** Grasse  
Alpes Maritimes (06)

**Nombre d'habitants :** 51 580

**EPCI :** Pôle Azur Provence

**Porteur de projet :** Ville de Grasse.

**Nature de l'opération :**  
Renouvellement urbain

**Maîtres d'ouvrages :** Commune de Grasse, CAPAP, SEM Grasse Développement, bailleurs sociaux. Sillages pour le funiculaire.

**Partenaires :** ANRU, Conseil Général, CR PACA, CAPAP, EPFR, CDC, SMT

### Nb de logements

- 67 logements sociaux créés
- 255 logements réhabilités
- 214 logements résidentialisés

### État d'avancement :

En cours de réalisation :

- Acquisitions foncières en cours
- 1 îlot traité, 1 en travaux
- Phase d'acquisition pour le funiculaire.

**Documents d'urbanisme :** PLU, ScoT, PSMV



Vue aérienne du centre-ville de Grasse

## Origine et contexte du projet

Grasse a connu au cours des dernières décennies un développement pavillonnaire dans la plaine et un relatif abandon du centre ancien, conduisant à sa dégradation. A partir des années 1980, de nombreuses actions sont mises en place pour le requalifier sans toutefois régler les problèmes relatifs aux logements. En 2008, Grasse entre dans le PNRU à titre dérogatoire : les quartiers concernés ne sont pas classés en ZUS mais ont des caractéristiques similaires.

Le PRU concerne un périmètre composé de deux sites : la « Porte Est », en centre ancien, et le quartier de la gare, qu'il est prévu de relier au premier par un funiculaire. Le projet est porté par la ville de Grasse et la SEM et bénéficie d'un portage politique très fort.

État d'avancement :



## Description du projet

Le programme de réhabilitation du centre ville de Grasse concerne deux quartiers:

- Une partie du centre ancien : le quartier Porte-Est complété par le secteur Martelly
- Un quartier plus moderne situé en contrebas de la vieille ville : le quartier de la gare

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Réhabiliter, développer et diversifier le parc de logement du secteur pour favoriser l'accès de la population à des logements de qualité et favoriser la mixité sociale.
- Recréer une offre commerciale de proximité et une activité économique dynamique.
- Améliorer le fonctionnement des deux secteurs grâce à la requalification de voirie et la mise en place d'un nouveau mode de transport en site propre.
- Renforcer l'accompagnement social des quartiers

Le projet global (programme ANRU et opérations complémentaires) prévoit :

### Sur l'ensemble du périmètre, intervention sur le logement

- Intervention sur 8 ilots particulièrement dégradés : démolition de logements sociaux « de fait », production d'une offre locative sociale, réhabilitation de logements sociaux et résidentialisation.
- OPAH Renouvellement Urbain en complément, pour réhabiliter le parc privé.
- Plan de sauvegarde d'une copropriété.
- Création de logements privés.

### Sur le quartier Porte Est :

- Aménagement du secteur Martelly : réorganisation des dessertes et du stationnement, restructuration et développement de surfaces commerciales
- Création d'équipements et de locaux associatifs : bibliothèque, Centre social
- Développement d'une pépinière commerciale en pied d'immeuble dans le centre ancien : maîtrise foncière, restructuration et réaffectation des cellules commerciales.

### Sur le quartier de la gare

- Aménagement des espaces publics et d'une friche
- Développement d'activités commerciales
- Création d'équipement et locaux associatifs : maison de l'emploi et de la formation

Ces interventions sont complétées par un projet de création d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de type funiculaire qui créera une liaison entre les deux sites.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Réalisations

#### **Démarche et processus :**

- *Gérer et évaluer son quartier et son projet / Piloter et concerter dans une optique de transversalité :*
  - Quartier gare : une Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été créée sur un périmètre de 8 résidences et rassemblant 3 bailleurs sociaux et un syndicat de copropriété. Des réunions sont organisées régulièrement avec tous les bailleurs et des représentants des locataires.
  - Porte Est : un élu et du personnel ont été délégués pour la GUP et travaillent en collaboration avec l'adjoint délégué à l'ANRU. Cette équipe d'une douzaine de personnes fonctionne bien et les réunions publiques attirent beaucoup d'habitants.

#### **Cadre de vie et usages :**

- *Valoriser le patrimoine :* sur l'îlot du Four de l'Oratoire, la SEM est intervenue pour conforter la structure dans le cadre d'un arrêté de péril, restructurer le bâti, réaliser la réfection des toitures et le ravalement des façades. Cette intervention a permis au bailleur Nouveau Logis Azur de créer 6 logements tout en respectant l'histoire patrimoniale du quartier.
- *Promouvoir le vivre ensemble :* afin de recréer une mixité sociale sur l'ensemble de la ville les logements rénovés du centre ancien sont de types variés : locatif social, accession libre...

### Intentions

#### **Développement territorial :**

- *Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables :* Création d'un TCSP
- *Mixité fonctionnelle :* commerces, équipements publics, logements

## Un projet de renouvellement urbain en centre ancien



Source : Grasse

Un bâti en péril



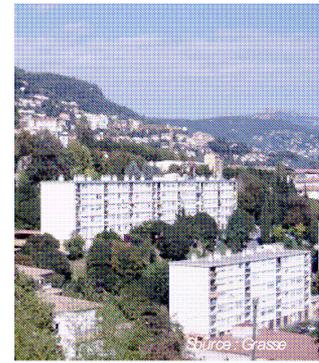
Source : ATEMA Conseil

Le Rouachier (centre ancien)



Source : ATEMA Conseil

Cellules commerciales



Source : Grasse

Copropriété de l'Adret

La rénovation urbaine du centre ancien présente plusieurs particularités par rapport à un projet classique :

Les logements du centre ancien, qui jouent aujourd'hui le rôle de parc social de fait, sont réhabilités en logement sociaux pour répondre aux besoins de la population actuelle. Parallèlement, des logements privés sont réhabilités avec une qualité de finition qui permet d'attirer d'autres catégories de population et de créer ainsi de la mixité sociale.

La spécificité du tissu urbain et architectural, fortement dégradé et en état de délabrement avancé, a dû être préservé eu égard à sa valeur patrimoniale, ce qui a engendré de fortes contraintes économiques et de durée. La nécessité de réaliser des études archéologiques poussées occasionne également un surcoût et a un impact sur les délais de réalisation. Les normes ANRU prennent assez mal en compte ces spécificités. Par exemple, le coût des études ne doit pas dépasser 20 % ce qui paraît sous-dimensionné pour les études archéologiques notamment. Les principales difficultés sont cependant les équilibres financiers qui nécessitent un phasage très rigoureux.

Un intérêt majeur de la démarche ANRU est le système de guichet unique qui rassemble tous les partenaires autour du projet. Ce système permet un effet de levier important et une meilleure efficacité par rapport aux nombreuses actions mises en œuvre depuis 20 ans sur le centre-ancien et dont les résultats étaient insuffisants.

Le projet a démarré en 2008, tous les aspects sont abordés de front afin de réduire les temps d'intervention. De nombreuses cellules commerciales ont été créées dans les rues du centre. Pour les 8 îlots de logements, l'acquisition foncière est quasiment terminée. Le 1<sup>er</sup> lot (5 logements PLUS) a été livré. La SEM réalise les actions de restructuration des îlots, la mairie recherche ensuite des bailleurs ou promoteurs pour créer les logements. On commence à constater une augmentation des prix de vente dans le parc privé, signe du lancement d'une nouvelle dynamique.

## Zoom sur le funiculaire

Le projet prévoit la création d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour relier le quartier de la gare et le centre-ville. Dans le cadre du PRU, le TCSP constituera le trait d'union entre les projets des deux quartiers. Il permettra de régler un problème plus large de liaison entre la partie basse et la partie haute de la ville et d'améliorer la connexion avec la gare SNCF. Celle-ci, remise en service en 2005, devrait voir sa desserte progressivement améliorée (1 train/heure actuellement, 2 trains/heure prévus).

Le choix de réaliser un funiculaire a été guidé par les contraintes du site : la topographie (dénivelé important : 110 m pour 600 m de parcours) et la densité de l'urbanisation qui rendent les acquisitions foncières difficiles.

Il est donc prévu de réaliser un transport en commun porté par câble d'une capacité d'environ 500 personnes/heure pour un trajet de 6 minutes). Ce type d'équipement est également une référence au passé de la ville puisqu'un funiculaire existait au début du 20<sup>ème</sup> siècle au même emplacement.

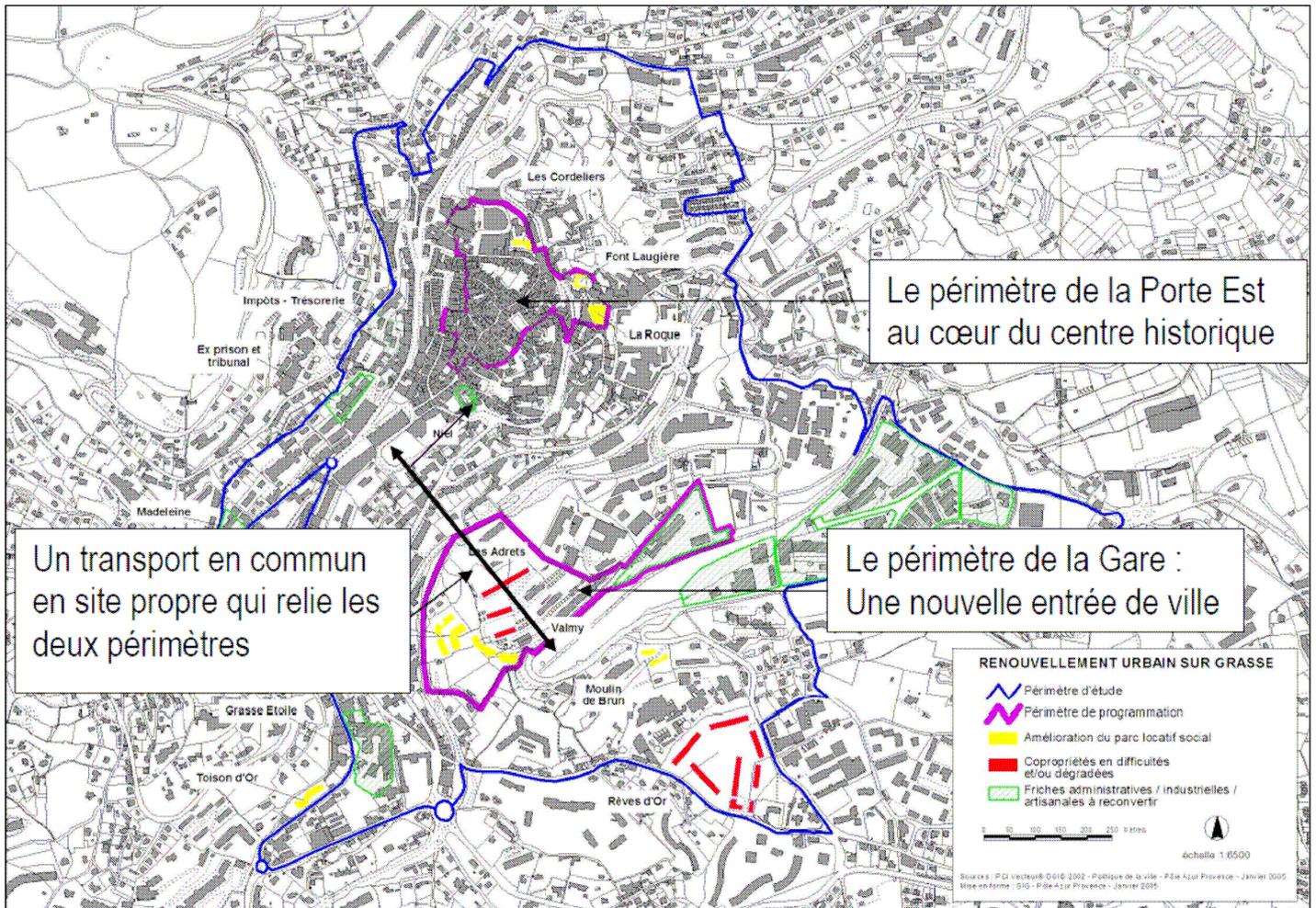
Le projet bénéficie d'un financement dans le cadre du 1<sup>er</sup> appel à projet TCSP du MEDDTL. Il est porté par le syndicat mixte intercommunal de transports en commun SILLAGES.



Source : Grasse

Perspective du funiculaire arrivant en centre-ville

## Délimitation des périmètres de programmation :



### Pour en savoir plus :

#### Contact :

Jean-Yves Sappe (DGST)

Ville de Grasse

04 97 05 51 30

[jeanyves.sappe@ville-grasse.fr](mailto:jeanyves.sappe@ville-grasse.fr)

#### Documents disponibles :

- Convention ANRU
- Dossier de candidature ANRU

### Ce qu'ils en disent...

M. Sappe Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Grasse et Directeur du Projet de Rénovation Urbaine (PRU)

« Grasse développe à partir des années 1980 une culture de contractualisation et utilise une large palette d'outils d'aménagement. Tous les dispositifs ont été testés, aussi, les équipes municipales et les élus connaissent bien la thématique et les contraintes. On observe un essoufflement dans les années 2000 jusqu'à ce que la possibilité d'entrer dans le PNRU soit trouvée.

Le PRU fait l'objet d'un portage politique très fort par Jean-Pierre LELEUX Sénateur-Maire de Grasse qui a pour volonté de continuer à dynamiser la ville et de réhabiliter le centre ancien.

Actuellement la ville a déjà changé avec le retour d'une vie commerciale et touristique dans le centre ancien mais cet équilibre reste fragile. »

# Quartier Cœur de ville à Carnolès

Un travail partenarial engagé entre les collectivités, les services de l'Etat et les partenaires publics a permis de définir un projet urbain d'ensemble ambitieux sur plusieurs emprises foncières publiques situées sur un espace à enjeux de la DTA. Le projet doit permettre de produire du logement à destination des actifs dans un marché très tendu et de créer un cœur de ville autour de la gare.

## Repères

### Localisation :

Roquebrune-Cap-Martin  
Alpes-Maritimes (06)

**Nombre d'habitants :** 13 100

**EPCI :** CA de la Riviera Française

**Nature de l'opération :**  
Renouvellement urbain

**Maître(s) d'ouvrage(s) :** CARF

**Maîtres d'œuvre :** Bouygues immobilier, SEM Habitat 06, Oasis, ABC Architectes (1<sup>ère</sup> phase) – Phase 2 et 3 : NC

**Comité de pilotage :** État (S/Préfet Nice-Montagne, Armée, DDTM06, CETE, STAP), EPFR, CARF, commune RCM

### Nb de logements

- Phase 1 : > 200 logements
- Phase 2 : 150~200 logements
- Phase 3 : à définir

**État d'avancement :** Projet urbain en 3 phases. Phase 1 en cours (PC accordé)

**Superficie :** 1,4 ha (friche GDF), 3,5 ha (base aérienne), 1,1 ha (terrains communaux)

**Documents d'urbanisme :** PLU, SCoT

**Lauréat Ecoquartier 2011** catégorie « Performance écologiques, mention innovation »



Source : <http://www.roquebrune-cap-martin.com>  
Quartier Carnolès – Roquebrune-Cap-Martin

## Origine et contexte du projet

Roquebrune-Cap-Martin est une commune située sur la Riviera française. Elle bénéficie d'une situation exceptionnelle entre mer et montagne, mais soumise à de nombreuses contraintes. La spécialisation balnéaire entraîne une ségrégation socio-spatiale (4 % de logements sociaux) et générationnelle ainsi qu'une pression foncière importante. A ceci s'ajoute une congestion des déplacements, en particulier liée aux migrations pendulaires vers Monaco.

Le projet du quartier Carnolès s'inscrit dans le cadre de la libération d'une vaste emprise foncière publique à proximité immédiate de la halte SNCF. La commune et la CARF ont souhaité saisir cette opportunité pour développer un projet urbain d'ensemble pour répondre aux enjeux du territoire.

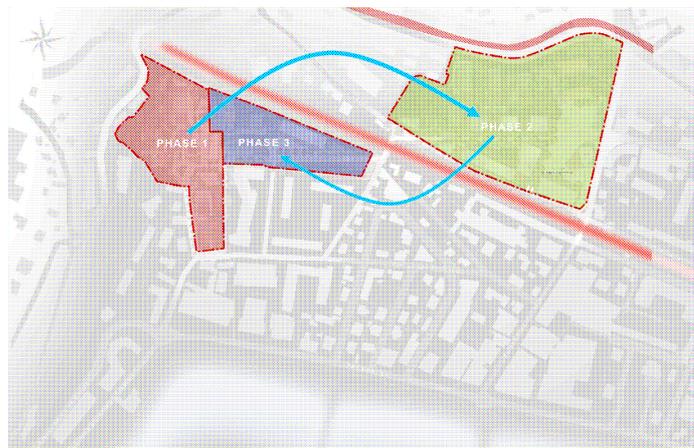
État d'avancement :

Études préliminaires Programmation Conception Faisabilité Concertation	Études pré-opérationnelles Travaux d'aménagement Commercialisation Travaux bâtiments	Gestion urbaine Exploitation équipements Suivi évaluation
<b>AMONT</b>	<b>REALISATION</b>	<b>AVAL</b>

## Description du projet

Le projet du quartier Carnolès prévoit de créer un quartier centre ville sur des friches urbaines. Il s'agit de mobiliser les terrains appartenant à GDF, à l'armée de l'air et à la commune afin de créer une nouvelle centralité pour la commune aujourd'hui composée de trois pôles sans véritable centre.

L'aménagement de ce nouveau quartier sera réalisé en 3 phases afin de permettre des opérations « à tiroirs » pour les équipements publics et faciliter le financement. La phase 1 est aujourd'hui opérationnelle (terrains GDF). Les phases 2 et 3 (terrains de la base aérienne et communaux) font actuellement l'objet d'études.



### Phase 1 « Cap Azur »

- 101 logements conventionnés
- 30 logements en accession sociale
- 78 logements libres
- 1 résidence de tourisme
- 1500 m<sup>2</sup> de locaux à vocation économique

### Phase 2 et 3 « Création d'une nouvelle centralité » (cf exemple d'aménagement en dernière page)

Sur les anciens terrains de la base aérienne :

- Pôle gare-services-activités :
  - o Revalorisation de la fonction de gare, création d'un parking relais.
  - o Création d'une moyenne surface et d'une galerie.
  - o Équipement culturel et SDIS
- 150 à 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux
- Espaces publics et de liaisons inter-quartier pour les modes doux

Sur les terrains communaux seront réalisés des bâtiments destinés à accueillir des activités tertiaires ou des logements. Durant la 3<sup>ème</sup> phase, des dessertes complémentaires devront être créées pour faire le lien entre Cap Azur et la nouvelle centralité.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Réalisations

#### Démarche et processus :

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : Mise en place d'un comité technique pour la phase 1 avec les maîtres d'œuvre, l'EPF et la ville pour suivre les étapes du projet et animer la concertation avec les riverains et futurs résidents. Mise en place d'un comité de pilotage partenarial pour les phases 2 et 3 (cf ci-après)
- *Bien piloter et définir son projet* : réalisation d'une étude du projet urbain durable

### Intentions

#### Démarche et processus :

- *Piloter et concerter* : projet d'installation d'une maison ouverte d'information en bord de mer.
- *Savoir gérer et évaluer son projet* : Charte de Chantier à Faible Impact Environnemental.

#### Cadre de vie et usages :

- *Promouvoir le vivre ensemble* : création de logements sociaux et libres
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : effort sur l'insertion paysagère et volonté de densification raisonnée (R+4). Continuité de la trame verte, chemins piétonniers, jardin collectif

#### Développement territorial :

- *Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables* : création de bornes vélo, création de liaisons douces et promotion des vélos électrique, gare multimodale.
- *Assurer la mixité fonctionnelle* : maison de retraite, bureaux, activités sportives et culturelles.

#### Performances écologiques :

- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : création récente d'une station d'épuration HQE qui permettra d'expérimenter un système de chauffage des habitations fonctionnant avec la récupération de chaleur des eaux usées ; logements avec énergie solaire, bâtiments BBC.

## Une démarche partenariale d'étude d'un projet d'aménagement durable

La mobilisation d'importantes emprises foncières publiques situées sur un espace enjeu de la DTA a conduit à la mise en place d'une démarche partenariale pour définir un projet urbain d'ensemble. Il s'agit de répondre aux enjeux locaux dont notamment la production de logements pour actifs, dans un contexte de très forte contrainte foncière.

Un comité de pilotage présidé par le sous-préfet Nice-Montagne a été mis en place. Il est composé des élus, de la CARF et de la commune ainsi que des partenaires publics (EPFR, STAP, SDIS, DDTM06). Un important travail de réflexion a été mené pour éviter le gaspillage des derniers espaces constructibles de la commune et favoriser la construction d'un projet de quartier durable.

Les services de l'Etat (DDTM06 / CETE) ont réalisé un diagnostic du site et ses enjeux et proposé deux scénarii d'aménagement pour le futur quartier. Des ateliers de réflexion ont réuni l'ensemble des partenaires qui ont validé les principaux éléments de programmation. Cette étude a permis d'avoir une réflexion globale sur l'ensemble du périmètre en termes de potentialités du site.

Les modalités de mise en œuvre du projet urbain ont également été investiguées : choix de créer une ZAC qui sera concédée et précision de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui sera recrutée pour la création de la ZAC. La CARF réfléchit en outre à la mise en place d'une AEU. Le projet nécessitant une modification du POS, la mise en chantier d'un PLU a également été envisagée.

Le maître d'ouvrage travaille actuellement à affiner les éléments de programmation et à faire établir le bilan financier de l'opération. Les points à préciser concernent notamment le choix d'accentuer le nombre de logements ou l'espace dédié aux activités économiques pour la troisième phase. La CARF a réalisé une étude de positionnement économique pour valider le choix d'une spécialisation thématique (santé nutrition, bien être).

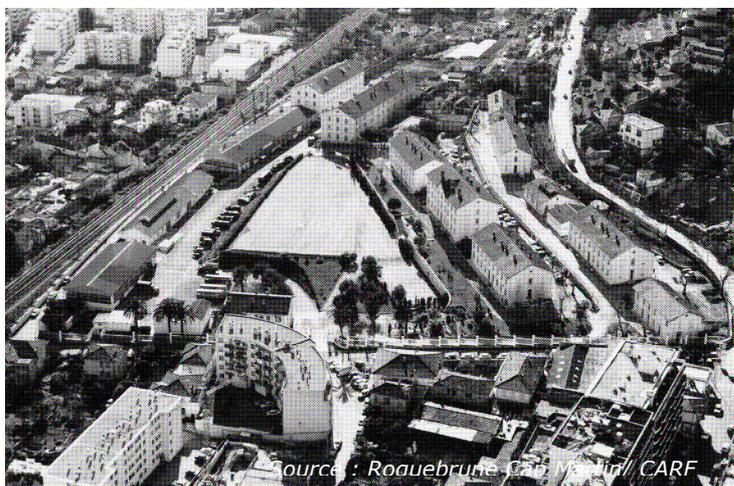
En termes de calendrier, la consultation pour le choix de l'AMO en charge de préparer la concertation et les études pour la réalisation du dossier de ZAC a été lancée. L'armée de l'air devrait définitivement libérer les terrains début 2013.

## Zoom sur les terrains de la base aérienne

L'emprise foncière constituée par les terrains de la base aérienne constitue une formidable opportunité dans une commune où la pression foncière est considérable. La mobilisation de ces terrains pour la réalisation d'un projet de quartier durable ne se fera cependant pas sans complication. Outre le délai important d'attente d'une prise de décision de libération de la base par le ministère de la défense, le prix de cession et le coût de la mise aux normes environnementale du site sont des facteurs d'incertitude.

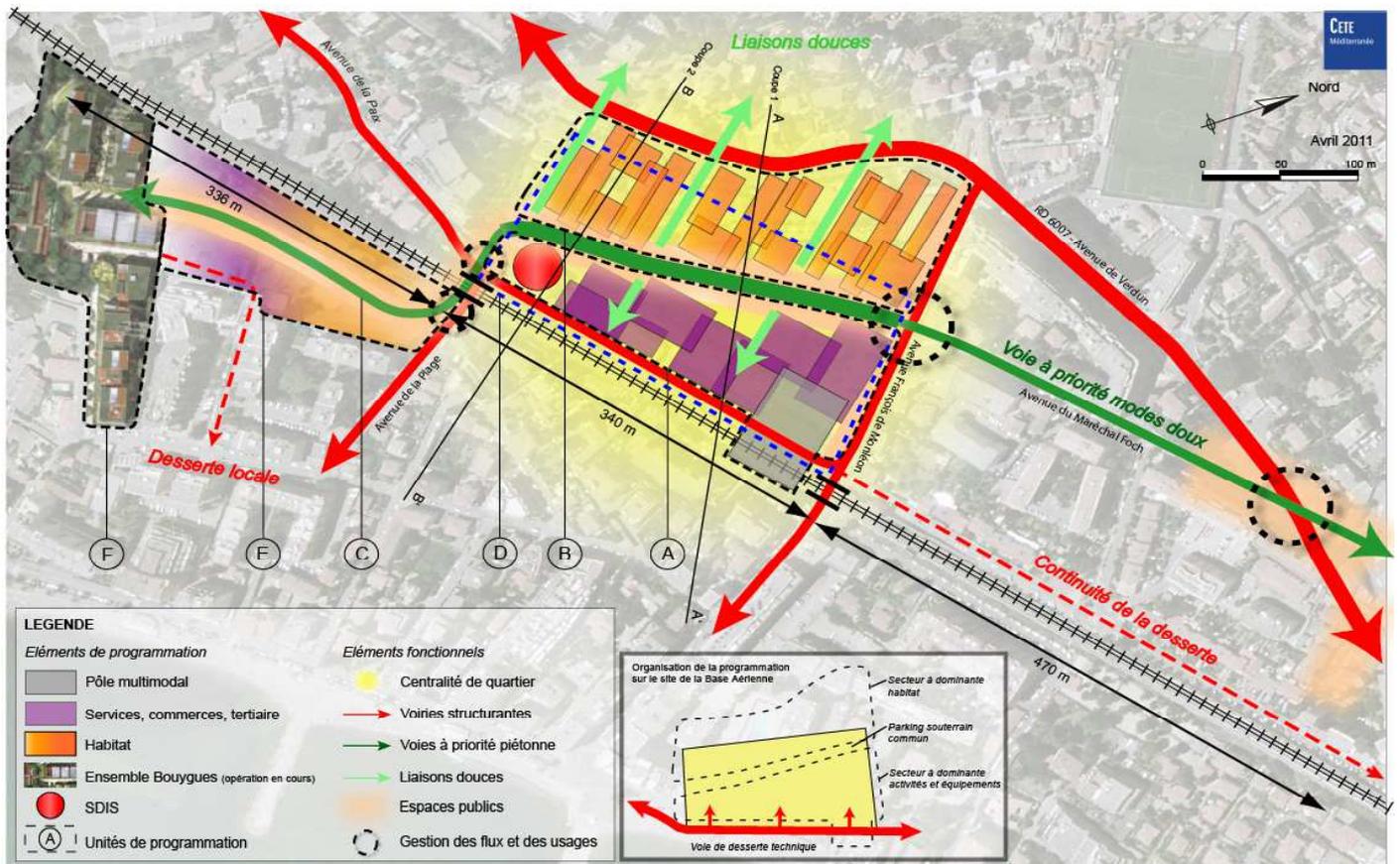
A la question de la dépollution du site, le diagnostic a conclu à l'absence de pollution pyrotechnique. Concernant les autres types de pollution, une dépollution amont sera réalisée dont l'ampleur dépendra de la nature du projet.

Au regard de la réglementation, l'armée est soumise à une obligation de remise en état du site. La dépollution pourra ensuite être réalisée soit par l'armée via le Fond Interarmées de Dépollution (FID) soit totalement ou partiellement par la collectivité, moyennant une réduction du coût du foncier. L'objectif de la CARF est de parvenir à fixer un coût du terrain qui laisse des marges de manœuvre pour réaliser du logement social sans trop alourdir le coût de l'opération.



Base aérienne 943 à Roquebrune-Cap-Martin

## Parti d'aménagement



- (A) POLE GARE - SERVICES - ACTIVITES  
 (B) LOGEMENTS  
 (C) ESPACES PUBLICS ET LIAISONS INTER-QUARTIER

- (D) PARKINGS ET VOIRIE  
 (E) TERRAINS COMMUNAUX (PHASE 3)  
 (F) TERRAINS GDF (PHASE 1)

### Pour en savoir plus :

**Contact :**  
 M. Dufrenne  
 DGS de la CARF  
 04 92 41 80 36  
[direction.generale@carf.fr](mailto:direction.generale@carf.fr)

### Documents disponibles :

- Dossier de candidature écoquartier (phase 1)
- Diaporamas de restitution de l'étude

### Ce qu'ils en disent...

M. CIOCCHETTI Adjoint chargé de l'urbanisme à Roquebrune Cap Martin.

« La CARF et la commune de Roquebrune-Cap-Martin ont la volonté d'augmenter le nombre de logements conventionnés et de mettre en place toutes les dispositions pour y parvenir afin de répondre à la demande et de ne plus gérer la pénurie. Un second problème majeur porte sur les déplacements pendulaires vers Monaco et ses conséquences sur la circulation. L'objectif est de mettre en place des parkings de dissuasion et nous comptons beaucoup sur le terrain de la base aérienne pour créer un parking relais en incitant les actifs à utiliser les transports en commun (train et bus) » grâce à la proximité immédiate de la gare SNCF « Carnolès »

## Quartier de la Maille 2 - Miramas

Le quartier de la Maille 2 fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU. Outre d'importants travaux de réhabilitation sur les bâtiments, le projet comporte un volet ambitieux de requalification et d'aménagement des espaces publics qui vise à promouvoir les déplacements doux et à favoriser les échanges entre le quartier et le reste de la ville.

### Repères

**Localisation :** Miramas  
Bouches-du-Rhône (13)

**EPCI :** SAN Ouest Provence

**Nombre d'habitants :** 25 257

**Nature de l'opération :**  
Renouvellement urbain

**Maître(s) d'ouvrage(s) :**  
SAN Ouest Provence, MO  
déléguée EPAD Ouest Provence,  
bailleurs

**Maître d'œuvre :**  
Architectes

**Partenaires :**  
État, ANRU, ANAH, CG, CR, PACT  
13, Foncière logement, Maison  
de l'emploi, CAUE, CETE, ARHLM,  
CDC...

**Programme :**

- Démolition de 117 logements sociaux et reconstruction de 120 logements dont 97 hors du quartier et hors ZUS
- Reconstruction école + équipement sportif

**Superficie :** 16 hectares dont  
12,5 bâtis à l'issue du projet.

**Documents d'urbanisme :**  
PLU, SCoT



### Origine et contexte du projet

Le quartier de la Maille 2 est un quartier d'habitat social (72 % du parc), construit à la fin des années 1970. Il est aujourd'hui fortement enclavé et dégradé. Les caractéristiques socio-économiques sur la Zone Urbaine Sensible et la Maille 2 témoignent d'un niveau important de précarité. Pour exemple en 2009, 20% des moins de 25 ans étaient au chômage sur la ZUS.

A partir de 2001, les réflexions issues du contrat de Ville et de la rénovation de la Maille 3 conduisent à la mise en place d'un projet de rénovation urbaine sur ce quartier. Un protocole de préfiguration de convention est signé en janvier 2008 avec l'ANRU qui porte principalement sur la création et la réhabilitation de logements.

La convention définitive est signée en novembre 2009, après un changement de municipalité. Elle prévoit un projet ambitieux sur l'ensemble du quartier, avec la volonté de l'ouvrir sur son environnement et de le rattacher à la ville.

État d'avancement :



## Description du projet

Le projet de rénovation urbaine de la Maille 2 s'inscrit dans une stratégie de développement durable à l'échelle de la ville qui vise à désenclaver les quartiers périphériques et à les relier au centre ville tout en développant les déplacements alternatifs à la voiture (modes doux et transports en commun). Il s'agit également d'inciter à la rénovation du parc social et de favoriser les constructions durables.

Le projet urbain prévoit :

- La démolition et la reconstruction de 117 logements sociaux
- La réhabilitation de l'ensemble du parc social dont une partie est résidentialisée
- La construction de logements destinés à l'accession sociale et privée
- La mise en œuvre d'une OPAH copropriétés dégradées sur l'ensemble du quartier
- La rénovation et la construction d'équipements publics (groupe scolaire, services mairie)
- L'aménagement des espaces publics

Ce projet comporte également une forte dimension sociale : relogement, jardins partagés...

La concertation et la participation des habitants sont essentielles pour permettre l'appropriation du projet et accompagner sa réalisation :

- Des réunions publiques d'information ont eu lieu dès la conception du projet, avant la signature de la convention. Elles ont notamment permis de prendre en compte les souhaits des habitants pour le relogement et permettent aujourd'hui d'informer la population durant toute l'avancée des travaux
- Des ateliers urbains ont été organisés afin de permettre aux habitants de formuler des propositions d'aménagement sur 2 espaces laissés « libres » dans le projet
- Un journal « l'Echo de la Maille » et un site internet rassemblent les informations sur le projet
- Enfin la commune travaille avec un réseau d'acteurs de proximité qui lui permettent d'avoir une remontée du terrain des problèmes rencontrés par les habitants et des besoins

Les travaux de démolition, construction et réhabilitation des logements sont en cours. Les aménagements des espaces publics et les travaux liés aux équipements ont commencé au printemps 2011. L'objectif est que l'ensemble des opérations soient engagées en 2014.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Réalisations

#### **Démarche et processus**

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : fort pilotage par les élus et importante concertation auprès des habitants (cf ci-dessus).
- *Gérer et évaluer son projet et son quartier* : démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) en cours.

#### **Performances écologiques :**

- *Optimiser les besoins en énergie* : bâtiments construits en BBC, préconisations environnementales pour les réhabilitations, respect des atouts existants (mur remparts contre le mistral, orientation des pièces, etc), chaudière bois pour l'école.
- *Assurer une gestion qualitative de l'eau* : noues plantées, arrosage par le réseau d'eau brute.

#### **Cadre de vie et usages :**

- *Promouvoir le vivre ensemble* :
  - Important travail sur l'accompagnement au relogement.
  - Création de parcelles de jardin partagé (en partenariat avec un lycée agricole).
- *Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité du quartier* : conservation de la forme urbaine originale, travail sur la place de la voiture pour retrouver l'esprit de l'aménagement initial.

#### **Développement territorial :**

- *Diminuer la dépendance à l'automobile* : valorisation déplacements piéton et création TC
- *Inscrire le projet dans la dynamique du développement local* : important travail sur l'accompagnement à l'insertion dans les chantiers.

## Requalifier un quartier à l'échelle du piéton, ouvrir le quartier sur la ville



Création d'un mail piétonnier



Requalification des allées du quartier

Le quartier de la Maille 2 est organisé en une série d'espaces publics piétonniers autour des bâtiments et délimité par des immeubles qui ferment le quartier « Les remparts ». Les voies de circulation automobile et les espaces de stationnement sont cantonnés à l'extérieur du quartier.

Le quartier connaît aujourd'hui un certain nombre de dysfonctionnements : les espaces piétons sont pour une part colonisés par un stationnement sauvage et les espaces publics souffrent d'un défaut d'entretien. Enfin, on relève des problèmes de sécurité (accès des services de secours) du fait de la largeur de certaines voies.

Le projet de rénovation urbaine a pour objectif de réhabiliter les espaces publics et créer de nouveaux aménagements. Il s'agit de conserver et restaurer la spécificité originale du site et la prédominance des espaces piétons, tout en favorisant l'ouverture sur la ville.

Les opérations prévues (ou en cours de réalisation) sont :

- La requalification des allées piétonnes
- La création d'un large mail piétonnier qui structurera le quartier et fera le lien avec la ville (créé en prolongement du mail existant sur le quartier de la Maille 3).
- La création de 8 placettes et 2 places destinées à être des espaces de rencontre pouvant accueillir des manifestations (projet défini par les habitants dans les ateliers urbains)
- Le réaménagement des accès routiers (au nord du quartier) et des espaces de stationnement qui sont plus nombreux et réorganisés en parcelles de taille moyenne.
- Le passage d'une ligne de bus à l'intérieur du quartier (au nord).

Une importante concertation a été menée afin de proposer un projet qui trouve un équilibre entre la volonté de conserver le fonctionnement piéton du site et la nécessité de répondre aux besoins et attentes des habitants, premiers usagers du quartier - dont les demandes allaient pour une part dans le sens d'une plus grande place accordée à la voiture.

Le projet de mail, large espace entièrement dédié aux modes doux et principal vecteur d'ouverture et d'échanges avec l'extérieur a également été sujet à réflexion. Cet aménagement constitue un pari quant à son fonctionnement et aux usages qui en seront faits par les habitants. Celui-ci, sera prolongé par la réalisation de pistes cyclables et cheminements piétons vers le centre-ville afin de créer le lien avec celui-ci. Il est également envisagé de le prolonger vers la Maille 1.

### Zoom sur « un écoquartier avant l'heure, patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle »

Le quartier de la Maille 2 dans la ZAC de la Rousse est conçu en 1977 par l'architecte André Lefèvre et est repéré à ce titre comme patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle (cf la fiche-affiche du CAUE13- Florence Sarano). Le projet consistait à articuler les espaces publics et privés à l'échelle du piéton, à promouvoir la flexibilité des logements et à développer finalement un « pavillonnaire urbain ». En cela, il possède certaines caractéristiques essentielles recherchées dans les écoquartiers modernes.

Ainsi, le quartier est structuré par un maillage d'espaces publics piétons tandis que les voitures sont cantonnées à la périphérie tant pour la circulation que pour le stationnement. Par ailleurs, le site mêle à la fois petits collectifs et maisons avec patios ce qui renvoi au modèle de l'habitat intermédiaire et des maisons groupées aujourd'hui recherché. Enfin la conception des bâtiments prend en compte les particularités du climat méditerranéen : les remparts qui entourent le quartier font barrage au mistral, l'exposition des pièces est définie en fonction de l'exposition et les patios sont intéressants pour la chaleur. Le projet de rénovation du quartier nécessite de prendre en compte, préserver et valoriser ce patrimoine tout en répondant aux besoins et attentes des populations qui y vivent et aux contraintes de la réhabilitation.

## Perspective du projet :



### Pour en savoir plus :

#### Contact :

Jérôme MARCILIAC  
Chef de Projet rénovation urbaine  
Ville de Miramas  
04.90.58.79.61  
[j.marciliac@mairie-miramas.fr](mailto:j.marciliac@mairie-miramas.fr)

#### Documents disponibles :

- Dossier de présentation initiale
- Avant-projet des aménagements d'espaces publics
- Cartographie des projets avant/après ou perspective du projet
- Documentation sur la démarche avec le lycée agricole
- Dossier de présentation des ateliers urbains
- Les Terrasses, Fichaffiche XXème siècle / patrimoine des communes des Bouches-du-Rhône, CAUE13

Site internet

<http://www.renovation-miramas.com/>

### Ce qu'ils en disent...

M. Guillon, adjoint à l'urbanisme de la commune de Miramas

« Lorsque l'équipe actuelle est arrivée à la mairie il existait un projet de rénovation urbaine sur ce quartier de la Maille 2 mais celui-ci avait été réduit à sa portion congrue (*dans le cadre de la première convention avec l'ANRU*). La nouvelle équipe a jugé que ce quartier méritait une importante rénovation. La volonté politique était de porter un projet plus global qui permette la réhabilitation de l'ensemble des logements notamment au niveau de la rénovation thermique.

Au final c'est un travail très enrichissant qui nous a demandé beaucoup d'investissement. Nous avons été agréablement surpris par le travail réalisé par les habitants eux-mêmes lors des ateliers urbains et aujourd'hui nous sommes assez satisfait des résultats obtenus jusqu'à présent ».

Le point fort du projet du « Quartier de la gare » est la volonté de valoriser un espace en friche situé en cœur de ville, à proximité immédiate d'un nouvel équipement structurant : le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM). Les déplacements sont au cœur de ce projet qui doit permettre de résorber la coupure urbaine entre le centre ville et les quartiers à l'ouest de la voie ferrée. Il s'agit de favoriser la multimodalité grâce au PEM, ainsi que les circulations douces dans le quartier.

## Repères

**Localisation :** Salon de Provence  
Bouches-du-Rhône (13)

**Nombre d'habitants :** 40 950

**EPCI :** CA Salon – Étang de Berre - Durance

**Nature de l'opération :**  
Renouvellement urbain

**Maître d'ouvrage:** commune

**Maître d'œuvre :** commune (aménagement), promoteurs-constructeurs non déterminés

**Partenaires :** CR, CG, CA, RFF, SNCF, EPF, CCI

### SHON :

- 2500 m<sup>2</sup> commerces et services
- 3 500 m<sup>2</sup> espaces verts, jeux
- 500 m<sup>2</sup> box associatifs
- 25 550 m<sup>2</sup> lgts

**Nombre de logements :**  
300 (au minimum)

**État d'avancement :** PEM prévu pour 2014, quartier en 2015.

**Superficie :** 6,5 ha

**Documents d'urbanisme :** PLU en cours de révision, Agenda 21, SCoT en cours d'élaboration

**Candidat EcoQuartier 2011**



## Origine et contexte du projet

Le projet de requalification du quartier de la gare a démarré il y a dix ans dans le cadre d'une démarche globale de restructuration visant à redynamiser la commune. Le projet fait ainsi partie d'un tryptique à l'échelle de la ville :

- La réhabilitation des cours du centre ville
- La requalification de la Place Morgan qui fait le lien entre la gare et le centre : suppression d'un parking et implantation de commerces et d'activités grand public

État d'avancement :

Études préliminaires  
Programme  
Conception, faisabilité, concertation

Études préliminaires, opérationnelles, travaux d'aménagement, commercialisation, travaux de construction

in Pôle d'Échanges Multimodal SNCF, la station de la ville grâce à l'opération

AMONT

REALISATION

AVANT

Il est prévu de créer des pistes cyclables tandis que les zones « devraient généralisées.

## Description du projet

Dans ce contexte, le quartier de la gare a pour objectifs de :

1. S'inscrire dans la stratégie de redynamisation du centre-ville
2. Créer du lien urbain entre les espaces et notamment entre les parties Est et Ouest du site
3. Intégrer l'équipement « Pôle d'Échanges Multimodal » dans un véritable quartier
4. Réaliser un quartier qui réponde aux 20 ambitions d'un écoquartier

Le point de départ du projet est la création d'un « Pôle d'Échanges Multimodal » associé à la gare SNCF existante, qui sera développé sur des terrains de RFF aujourd'hui en friche. Au sud de cet espace sera réalisé un quartier de logements sur deux îlots, à l'est et à l'ouest de la voie ferrée. Ces terrains sont également en friche et appartiennent à un promoteur privé et RFF (pour la partie ouest). Il est prévu de développer des locaux d'activité et des commerces autour du parvis créé à l'arrière de la gare (*Cf schéma en dernière page*).

L'enjeu est que cet espace coupé en deux par la voie ferrée fonctionne comme un quartier unique inséré dans la ville existante, d'où la création de cheminements « modes doux » pour les déplacements internes au quartier.

Par ailleurs, l'objectif est que ce nouveau quartier crée un lien entre les quartiers situés à l'ouest de la voie ferrée et le centre-ville. Ce lien sera créé d'une part « visuellement » grâce aux bâtiments construits sur les friches qui constituent aujourd'hui une barrière forte, ainsi que grâce à la création de passerelles (aujourd'hui il n'existe qu'une seule passerelle SNCF quai à quai).

Enfin, la commune souhaite que le quartier intègre l'ensemble des aspects du développement durable en créant une charte environnementale (Cf ci-dessous)

Le calendrier de réalisation prévoit la création du PEM en 2013 et celle du reste du quartier en 2015. La commune portera les équipements publics dont le financement sera assuré via des PUP avec les aménageurs des terrains privés et de l'espace RFF.

La concertation jusqu'ici peu développée doit être réalisée d'ici l'été 2012. Il est prévu de travailler avec les CIQ, de créer un comité consultatif et de s'appuyer sur les relais locaux et structures mobilisées lors de l'élaboration de l'agenda 21. La participation des habitants sera assurée par des réunions publiques thématiques, une exposition et des articles de presse.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Intentions

#### **Développement territorial :**

- *Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile* : le quartier est bien connecté au reste de la ville (proximité du centre-ville intégration du futur PEM)
- *Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables* : création de pistes cyclables et cheminements piétons qui traversent le quartier du nord au sud et instauration d'une zone 30.
- *Assurer la mixité fonctionnelle* : le parking sera bordé de locaux associatifs ; des commerces et services de proximité seront développés.

#### **Démarche et processus :**

- *Bien situer et définir son projet* : création de ville dense sur des friches ferroviaires : densité brute de 47 logements/hectare, densité bâtie de 120 logement/hectare ; bâtiments R+2 et R+4 ; parking en sous-sol pour économiser l'espace.
- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : l'écoquartier s'intègre dans un projet plus large d'aménagement du centre-ville.

#### **Cadre de vie et usages :**

- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* :
  - Création de logements et de parkings au sud du site ; cœur d'îlot arboré.
  - Square, espace de jeux et espace vert, jardins familiaux, place.
- *Promouvoir le vivre ensemble* : il est prévu des logements aidés, des logements libres, et des logements destinés aux personnes âgées.

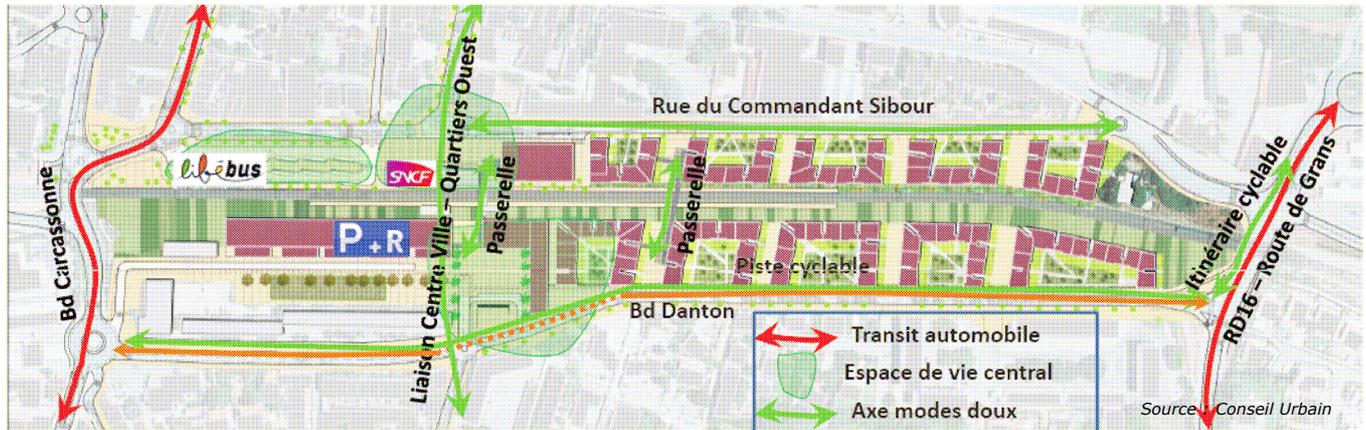
#### **Performances écologiques :**

- *Optimiser les besoins en énergie* : le promoteur du foncier privé propose des bâtiments HQE ; un cahier des charges fixera des exigences environnementales pour la partie publique (norme BBC comme minimum).

## Les déplacements au centre du projet du quartier de la gare

L'organisation des déplacements constitue un enjeu majeur du quartier centré sur le futur PEM. Les objectifs sont :

- Mailler le quartier par des itinéraires piétons et cyclistes et créer des liaisons douces avec les autres pôles de la ville.
- Organiser le rabattement du réseau de transport collectif pour créer des synergies avec le PEM.
- Inciter à la baisse de l'usage de l'automobile en favorisant des stationnements privés en sous sol.



Le Pôle d'Échanges Multimodal (cf maquette ci-avant) comprendra outre la gare SNCF existante, un parking-relais en ouvrage et une gare routière destinée aux bus urbains, inter-urbains et régionaux. Des box fermés de stationnement pour les vélos, accessibles sur abonnement seront créés. Un vélopole qui proposerait des services de location et réparation est également à l'étude. Le PEM sera relié au centre-ville via une navette gratuite déjà existante. Actuellement, le trafic SNCF est faible (300 voyageurs/jour). L'enjeu sera de le développer mais la création de nouvelles dessertes n'est pas envisagée à court terme. Un espace destiné à une 3<sup>ème</sup> voie voyageur devra néanmoins être réservé.

Le schéma ci-dessus présente l'organisation des cheminements et axes de circulation. Il s'agit de créer 5 axes destinés aux modes doux qui quadrillent le site et font le lien entre les deux côtés de la voie ferrée et le centre-ville (création de deux passerelles ville-ville). Le trafic automobile est repoussé vers l'extérieur du quartier. La requalification des espaces publics et la création d'un parvis, d'une place et d'un mail piétonnier complètent le dispositif pour permettre une utilisation privilégiée de la marche comme mode de déplacement interne au quartier et vers le centre ville.

En conséquence, l'organisation du stationnement vise à réduire l'empreinte de la voiture. Les places seront réalisées en silos ou parkings enterrés afin de limiter le stationnement sur voirie et de favoriser la qualité du cadre de vie ; le nombre de place par logement sera limité (1 place par logement). Les garages à vélos seront favorisés dans les constructions et des stationnements externes créés dans les espaces publics (1 place/5 logements). Par ailleurs il est envisagé de proposer aux habitants des services type autopartage pour limiter l'usage de l'automobile.

### Zoom « la mobilisation des terrains SNCF et RFF »

La maîtrise foncière des terrains et notamment des propriétés de RFF et de la SNCF a constitué la principale difficulté de la mairie dans la préfiguration de son projet. Le dialogue avec ces institutions a été complexe à instaurer et à pérenniser compte tenu des différentes temporalités. Les entreprises ferroviaires, principales propriétaires foncières, sont en cours d'élaboration de stratégie tandis que la ville souhaite dans un temps limité développer un quartier de gare.

Au final, l'espace dédié au PEM restera propriété de RFF et sera mis à disposition tandis que les autres terrains feront l'objet d'une valorisation foncière.

La problématique de renouvellement urbain sur des emprises ferroviaires est appelée à se multiplier compte tenu de la pression foncière et de la volonté de limiter l'étalement urbain.

## Programme presenti :



Source : Conseil Urbain

 Pôle d'Échanges Multimodal (Shon : 200 m <sup>2</sup> )	 Ilot de la Gare (surface 2530 m <sup>2</sup> )	 Ilot privé Est : - 5 bâtiments - 160 logements - 300 pl stationnement - Shon totale : 14 000 m <sup>2</sup>
 - Parkings (Shon : 7500 m <sup>2</sup> ) - Locaux complémentaires (Shon : 500 m <sup>2</sup> ) - Espaces publics	 Ilot RFF : - Parvis (1800 m <sup>2</sup> ) - Commerce en RDC (Shon 500 m <sup>2</sup> ) - Locaux d'activité (Shon 2000 m <sup>2</sup> )	 Ilot privé Ouest : - 5 bâtiments - 154 logements - 308 pl stationnement - Shon totale 11 550 m <sup>2</sup>

### Pour en savoir plus :

#### Contact :

Laurence Perez  
Ville de Salon de Provence  
Adjointe au directeur de l'urbanisme

04 90 44 89 50

[l.perez@salon-de-provence.org](mailto:l.perez@salon-de-provence.org)

#### Documents disponibles :

- Dossier candidature écoquartier (les 20 ambitions)
- Étude du quartier de la gare (Diagnostic, Scénarios, Scénario retenu et prémontage opérationnel)
- Contexte de l'agglomération

### Ce qu'ils en disent...

#### M. Aim, 1er adjoint délégué à l'urbanisme :

« Le projet du quartier de la gare a démarré il y a maintenant 10 ans. C'est un projet ambitieux, adapté à la typologie du quartier et qui a une grande cohérence dans la cohésion avec le projet de la place Morgan. C'est une problématique complexe qui se fera en concertation avec les habitants.

Les principales difficultés d'un tel projet résident dans la maîtrise des terrains et la mise en cohérence des différents investisseurs institutionnels : Région, département, État...

Au démarrage du projet, le choix a été fait de relier le quartier de la gare au centre-ville pour mettre en cohérence deux pôles d'attractivité. Aujourd'hui en plus de cette orientation forte, il y a l'ambition de la ville de réaliser un quartier exemplaire, notamment du point de vue des économies d'énergie. Sur ce point les difficultés se situent plutôt au niveau des investisseurs (coût de l'opération...). A ce jour, des promoteurs se sont déjà déclarés intéressés pour intervenir sur le quartier dans le cadre du projet proposé par la mairie. Le pari semble donc pour l'instant fonctionner. »

# Ecoquartier Jeunes – Lotissement communal Chaix - Chateaurenard

l'Ecoquartier Jeunes – Lotissement communal Chaix est un quartier destiné en particulier à des jeunes ménages. La mutualisation des espaces de stationnement (Halles et aires) permet d'économiser du foncier tout en réduisant les coûts de construction (garages individuels). Il s'agit également de favoriser le lien social et d'améliorer la qualité de vie en facilitant les déplacements internes à pied.

## Repères

**Localisation :** Châteaurenard  
Bouches-du-Rhône (13)

**Nombre d'habitants :** 15 094

**EPCI :** Communauté de communes  
Rhône Alpilles Durance

**Nature de l'opération :** extension  
urbaine

**Maître d'ouvrage :** commune

**Maître d'œuvre :** Setec  
International (VRD), KUB (architectes)  
pour la faisabilité

**Partenaires :** DDTM

### Programme :

- 108 logements en accession  
primo-accédants
- 70 logements sociaux
- 174 logements en accession  
libre

**Superficie :** 12 ha (la moitié est  
possédée par la commune)

**État d'avancement :** pré-  
opérationnel : études préalables  
réalisées. L'opération se fera en 3  
phases. Pour la phase 1 (sous  
forme de lotissement), l'appel  
d'offre pour l'aménageur est lancé.  
Les travaux devraient commencer  
en avril 2012.

**Documents d'urbanisme :** PLU  
modifié en 2011

Lauréat concours EcoQuartier 2009



## Origine et contexte du projet

Châteaurenard est une commune de plus de 15 000 habitants située à une dizaine de kilomètres au sud d'Avignon.

L'écoquartier trouve son origine dans la volonté de la commune de développer un projet à destination des primo-accédants et des jeunes ménages résidant sur la commune. Une autre expérience de ce type à plus petite échelle avait été couronnée de succès et engendré une nouvelle demande.

La mairie a souhaité faire de ce quartier un quartier durable en se plaçant dans une perspective de développement du lien social et de la qualité de vie.

L'écoquartier s'inscrit dans le cadre d'une stratégie globale de développement durable à l'échelle de la commune.

État d'avancement :



## Description du projet

Les objectifs du projet « Eco quartier jeunes » sont les suivants :

- L'accèsion à la propriété
- La redéfinition de la place de la voiture
- La gestion des ressources (eau, foncier, énergie)
- Les espaces publics
- Le paysage et la forme urbaine

La finalité du projet est de créer un quartier où la qualité de vie et le lien social sont favorisés.

Le projet prévoit la création de 352 logements dont 20% de logements locatifs sociaux, des logements destinés à l'accèsion sociale pour des jeunes ménages ainsi que des logements privés. Le terrain se situe en continuité de l'urbanisation existante sur une parcelle agricole aujourd'hui partiellement en friche.

L'objectif de la commune est de favoriser la création de bâtiments durables. L'implantation du bâti est imposée en limite de parcelle afin de laisser une place importante aux façades sud. Une cellule « écoconseil » va être mise en place afin d'accompagner les futurs propriétaires dans la définition de leur projet. Ceux-ci auront l'obligation de la rencontrer trois fois. Il s'agit de favoriser ainsi le recours aux éco-matériaux et la création de logements performants au niveau énergétique. Une maison témoin appliquant ces principes est en cours de construction.

Par ailleurs les primos-accédants ont été choisis sur la base de critères intégrant la sensibilité au développement durable.

Le projet a démarré en 2008 et est divisé en 3 phases (cf schéma en dernière page) afin de faciliter le financement par la commune et maîtriser la croissance de la population.

Pour la phase 1, les primos-accédants ont été choisis en juin 2011. Un tirage au sort des terrains a été réalisé en octobre. Le permis d'aménager de la phase 1 a été accordé le 09 novembre 2011. Un permis d'aménager modificatif va être déposé en mars afin de tenir compte de quelques changements de programme (redécoupage de certaines parcelles). Les permis de construire seront déposés en juin 2012, le début des travaux est prévu pour l'automne 2012.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Intentions

#### ▪ Performances écologiques :

- *Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables* : foncier, énergie, eau (gestion à la parcelle).
- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : accompagnement des futurs propriétaires pour favoriser la création de logements performants.

#### ▪ Cadre de vie et usages :

- *Intensité compacité densité, dessiner un quartier adapté au contexte* : l'absence de garage et l'obligation d'implanter les maisons le long des voiries permet de disposer d'un jardin (200 m<sup>2</sup>). L'implantation de maisons individuelles, groupées et de logements collectifs permet d'atteindre une densité de 35 logements/hectare, le double des lotissements environnants.
- *Promouvoir le vivre ensemble* : mixité sociale (logements sociaux, accèsion à la propriété destinée aux primo-accédants, accèsion libre).
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : espaces publics, stationnement et circulation de la voiture maîtrisée.
- *Promouvoir des modes de vie responsables et solidaires* : la mutualisation des halles et aires de stationnement permet de limiter la place de la voiture dans le quartier, favorisant ainsi les circulations douces et les rencontres entre les habitants.

#### ▪ Développement territorial :

- *Promouvoir des modes de développement alternatifs et durables* : création de pistes cyclables et cheminement piéton pour rejoindre le centre-ville.

## Les déplacements doux et la redéfinition de la place de la voiture

L'organisation du quartier est basée sur la recherche d'un mode de fonctionnement permettant de favoriser le lien social et d'améliorer la qualité de vie. Le schéma des voiries et la création de halles de stationnement communes visent à favoriser l'utilisation des modes doux pour les déplacements



	Axe principal nord-sud principalement dédié à l'usage de la voiture
	Axes secondaires dans lesquels la voiture est « tolérée » : vitesse maximum 20 km/h et stationnement « minute » autorisé
	Halles de stationnement
	Distance de 100 m à vol d'oiseau des parcelles aux halles de stationnement

L'axe principal nord-sud, destiné à la circulation des voitures est créé à partir d'une voie existante qui sera élargie. Il est connecté à un boulevard qui sera requalifié. Un maillage de cheminement de desserte prend place perpendiculairement en respectant la topographie du site (ruisseaux et haies existants). Le chemin de Saint-Christophe qui traverse le site d'est en ouest est conservé en l'état (1 voie) afin de pérenniser sa fonction actuelle de chemin de promenade.

Une continuité des « mode doux » sera aménagée pour relier le centre-ville au quartier. Par ailleurs, un second chemin de promenade autour des canaux permettra à terme de rejoindre le centre ville. Un transport en commun (la Chateaunavette) desservira l'axe principal avec 2 arrêts prévus au sein du quartier.

Le stationnement sera groupé dans des halles et aires de stationnement dans un rayon de 100 mètres autour des parcelles. La construction sur parcelle privée d'un garage individuel est interdite ce qui permet d'économiser du foncier. Ce choix permet également de répondre à un objectif de développement du lien social sur le quartier par le fait de se garer dans la halle collective qui entraîne un court trajet à pied à travers le lotissement.

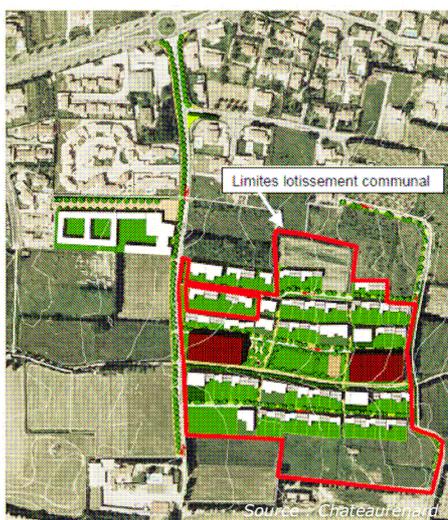
Cette organisation fonctionnelle des déplacements a nécessité une importante concertation : dès le départ et face aux premières réticences des futurs usagers, la municipalité a organisé plusieurs forums pour présenter le projet, ce qui a permis une appropriation de ce mode de fonctionnement par la population. Au final les halles sont plutôt un argument positif pour le projet du fait de son impact sur les coûts de construction (garage), la recherche de la qualité de vie et la libération d'un espace de jardin plus important.

### Zoom sur les halles de stationnement

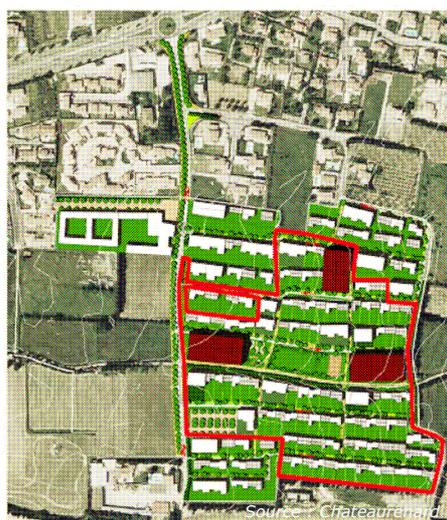
L'investissement pour la réalisation des halles et aires sera porté en totalité par la commune et celles-ci seront gérées en régie. Les habitants paieront une part symbolique d'environ 20 €/mois. Le coût de construction estimé à 1,3 million d'euros environ par halle. Afin de réduire les coûts il est envisagé de ne pas les couvrir ou d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture.

Le dimensionnement prévoit 660 places sur la base de 2 places par logement individuel, 1,5 pl/ logement collectif, quelques places visiteurs et 2% de places destinées aux PMR.

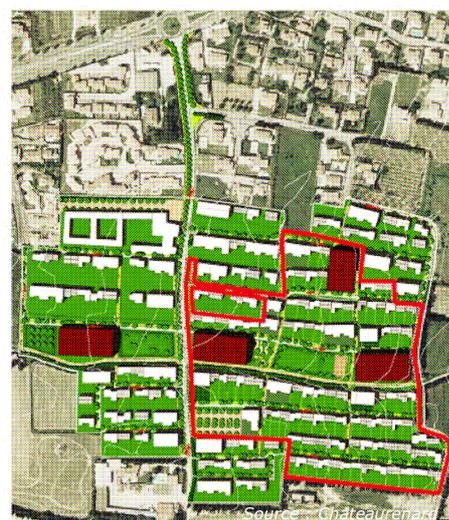
La problématique du stationnement sauvage a été envisagée et des aménagements techniques sont prévus pour le limiter. Des actions de sensibilisation voire des mesures coercitives le cas échéant seront mises en place.



Phase 1



Phase 2



Phase 3

## Pour en savoir plus :

### Contact :

M. Benoît FANJAU  
Responsable du service urbanisme  
06 03 23 30 76  
[urbafoncierdirection@chateaurenard.com](mailto:urbafoncierdirection@chateaurenard.com)

M. Michel Lombardo  
Adjoint à l'urbanisme  
04 90 24 35 35

### Documents disponibles :

- Orientation d'aménagement et de programmation du quartier durable du Vigneret (avril 2011)
- Modification du PLU (approuvée en juillet 2011)
- Diaporama de présentation du projet

## Ce qu'ils en disent...

M. Lombardo, adjoint à l'urbanisme de la commune de Châteaurenard

« Les facteurs qui permettent à un tel projet de se concrétiser sont la volonté politique, la structuration de la démarche et la visibilité donnée au projet dans la commune.

Les principales difficultés sont tout d'abord la nécessité d'avoir une démarche politique globale qui doit être cohérente sur l'ensemble de la commune. Il n'y a pas de sens à faire un écoquartier isolé.

Il s'agit également de bien expliquer la démarche, de la présenter de manière structurée et lisible. Il est nécessaire de mettre en place de la communication et de faire preuve de pédagogie auprès de la population afin de favoriser l'adhésion.

Enfin les aspects budgétaires sont une des principales difficultés qui imposent parfois de réexaminer :

- les choix d'investissement : par exemple la couverture ou non des halles de stationnement ou l'aménagement des espaces publics (ampleur des plantations végétales réalisées)
- le phasage et la programmation du projet
- le prix des terrains proposé (porté à 200 €/m<sup>2</sup>)

Au final le projet est complexe parce qu'il est important en volume pour la commune. »

# Moulin des Toiles - Entraigues

## Pratique, technique dispositif innovant et exemplaire

La ZAC du Moulin des Toiles réalisée en régie par la commune d'Entraigues de 2001 à 2009 a fait l'objet d'une labellisation « HQE » : un projet précurseur à une époque où la qualité environnementale était envisagée seulement à l'échelle des bâtiments, et qui a permis le développement d'une réelle mixité sociale tout en valorisant le patrimoine industriel et naturel.

## Repères

**Localisation :** Entraigues sur la Sorgue - Vaucluse (84)

**Nombre d'habitants :** 7 500

**EPCI :** CA du Grand Avignon

**Nature de l'opération :**  
Renouvellement urbain / friche

**Maître d'ouvrage :**  
Commune

**Maître d'œuvre :** Atelier Carasso, Bailleurs, SARL L'ACRAU

**Partenaires :** Association HQE et EDF

### SHON :

- Maison de retraite : 3588 m<sup>2</sup>
- Commerces : 300 m<sup>2</sup>

### Programme :

- 83 logements collectifs en locatif social
- 86 logements collectifs en accession libre
- 1 maison de retraite (80 lits)
- 1 école maternelle, 1 crèche

**État d'avancement :** livré en 2009

**Superficie :** 4 ha

**Documents d'urbanisme :** PLU, SCoT

**Candidat EcoQuartier 2011**



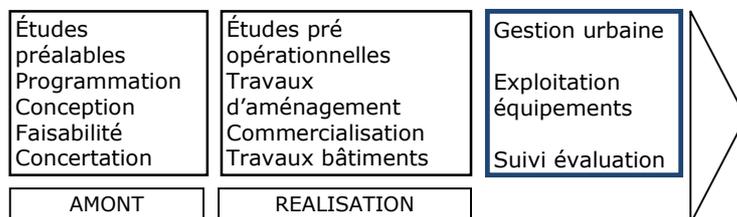
Mise en valeur des cours d'eau et du patrimoine industriel

## Origine et contexte du projet

Entraigues est une petite commune du Vaucluse située dans le bassin des Sorgues et en proche périphérie d'Avignon. La ville est composée d'un centre ancien dense et de plusieurs extensions pavillonnaires construites depuis les années 1960. La commune est engagée depuis 1991 dans une démarche environnementale globale avec un plan communal du paysage, de l'environnement et d'une charte d'écologie urbaine. La commune a été lauréate du programme régional « Agir pour l'Énergie » en 2008.

La désindustrialisation du site du Moulin des Toiles libère une emprise foncière importante que la commune rachète en 2000, afin de créer un quartier. La ville décide de créer une ZAC HQE en régie. Le projet est livré en 2009 et a fait l'objet de nombreux prix et labellisations : classement « Agenda 21 », 2<sup>ème</sup> prix trophée des Eco-maires, trophée de l'environnement (CG).

État d'avancement :



## Description du projet

La ZAC du Moulin des Toiles est une opération de renouvellement urbain sur une friche industrielle. Située à proximité immédiate du centre ancien, la ZAC fera le lien avec la zone de développement futur de la commune. Le programme réalisé comprend (*cf schéma en dernière page*) : 83 logements collectifs en locatif social ; 86 logements collectifs en accession libre ; 1 maison de retraite de 80 lits ; 1 école maternelle et 1 crèche ; 300 m<sup>2</sup> de bureaux et services tertiaires

L'originalité de la ZAC est de proposer un programme de mixité de logement (social et accession libre) et de mixité fonctionnelle (activités). Les formes urbaines denses (bâtiments de logements collectifs en R+4) ont été réalisées dans un environnement pavillonnaire. La conservation d'éléments existants préalablement à l'opération a permis de conserver et de renforcer l'identité du quartier : le patrimoine industriel a été en partie conservé et mis en valeur, les cours d'eau qui traversent le site ont été aménagés et les trames vertes organisées en continuité avec celles de la commune.

L'opération a été achevée en 2009 et permet d'avoir un retour sur une expérience locale.

Au niveau du bilan de l'opération, la ZAC a nécessité un investissement important de la part de la commune, et supérieur aux prévisions. Le surcoût s'explique en particulier du fait des contraintes du site (friche industrielle) et de la volonté de conserver des éléments patrimoniaux (coût du maintien de la cheminée et de la turbine : 300 000€). En conséquence certains aménagements n'ont pu être réalisés (éclairage économe, fibre optique)

Concernant l'appropriation du quartier par les habitants, aucun accompagnement spécifique n'a été réalisé, notamment concernant la maîtrise des consommations d'énergie et l'usage des bâtiments performants.

La mairie n'a pas réalisé d'évaluation globale du quartier ni de suivi des consommations dans les logements. Elle indique que les retours (qualitatifs) des habitants sont plutôt positifs.

Les déplacements constituent actuellement l'un des points faibles du quartier, mais plusieurs évolutions sont en cours. L'agglomération met en place en septembre 2012 un système de transports collectifs intra-commune dont un point d'arrêt sera situé dans le quartier du Moulin des Toiles ; la gare qui ré ouvrira en même temps que la ligne Avignon-Carpentras est accessible à pied. Par ailleurs, l'avenue du Moulin des Toiles sera rénovée à la suite du centre-ville et la priorité sera donnée aux piétons et aux vélos. Une voie dédiée à la circulation douce est par ailleurs en projet pour faire le lien entre les écoles, le quartier du Moulin des Toiles et les quartiers Ouest de la ville. En bordure de cette voie est prévue la construction de 46 logements en bâtiments positifs.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Réalisations

#### Cadre de vie et usages :

- *Valoriser le patrimoine local, l'identité et l'histoire du quartier* : conservation des cheminées, de la roue et des murs de l'ancienne usine. Utilisation de la brique rouge.
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : prise en compte de l'environnement immédiat (valorisation de l'hydraulique avec un ruisseau classé et l'aménagement des rives de la Sorguette ; végétation, topographie), bâtiments bioclimatiques.
- *Intensité, compacité et densité* : création d'une architecture dense avec des petits collectifs (R+3, R+4) comprenant des logements spacieux, intégration du quartier avec le centre ancien grâce au bâtiment de l'école qui sert de lien, pistes cyclables et continuités piétonnes.
- *Promouvoir le vivre-ensemble* : mixité sociale (locatif social et accession libre) ; déplacements des PMR facilités ; mixité intergénérationnelle (maison de retraite, crèche et école).

#### Développement territorial :

- *Assurer la mixité fonctionnelle* : création d'équipements publics, de logements et de locaux pour des activités tertiaires.

#### Démarche et processus :

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : adaptation de la démarche HQE à l'échelle de l'aménagement d'un quartier. Pour mener à bien cette démarche innovante, le projet a dû être l'objet d'un portage politique et technique fort (par le maire et son adjoint en particulier).

#### Performances écologiques

- *Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables / Optimiser les besoins en énergie* : bâtiments HQE

## Une démarche « Haute Qualité Environnementale » à l'échelle de la ZAC

Au démarrage du projet dans les années 2000, la commune décide de développer une adaptation de la démarche HQE bâtiment à un projet urbain, démarche qui n'existait pas encore. Elle développe donc ses propres outils avec l'appui d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et de différents partenaires :

- Une charte environnementale de la ZAC est créée avec le soutien d'EDF et l'association HQE pour adapter la démarche HQE à l'échelle de l'aménagement urbain. Les cibles environnementales de la Q. E. d'un bâtiment sont traduites dans des fiches spécifiques.
- La charte est déclinée à l'échelle de chaque lot par les engagements des différents maîtres d'ouvrages investisseurs. Elle est intégrée au cahier des charges de cession de terrain.



Source :ATEMA Conseil  
Place centrale devant les logements sociaux en accession



Source :ENTE  
Pistes cyclables



Source :ATEMA Conseil  
Intégration et mise en valeur des cours d'eau

Au final, les thématiques prioritaires mises en œuvre sur la ZAC du Moulin des Toiles sont les suivantes :

- Espaces publics et Aménagements paysagers largement dimensionnés et de qualité
- Mise en valeur de la Sorguette via l'aménagement des berges
- Déplacements doux : cheminement piétons et pistes cyclables au sein du quartier
- Trames vertes en connexion avec celles de la commune
- Prise en compte du tri sélectif dans chaque bâtiment
- Économies d'énergies (chauffage d'eau solaire)
- Utilisation des énergies renouvelables
- Mixité des activités
- Mixité sociale
- Respect des milieux naturels et entités paysagères de la biodiversité

Cette démarche expérimentale a nécessité une forte implication de la mairie, porteur du projet ainsi que des partenaires. Elle a été facilitée par la maîtrise foncière dont disposait la commune sur la totalité du périmètre de la ZAC, qui a permis la négociation au niveau de chaque lot. Le projet a également bénéficié de subventions publiques qui ont permis de financer des aménagements et études complémentaires. La démarche HQE puis le chantier ont par ailleurs été l'occasion pour les professionnels (parfois locaux) de découvrir de nouvelles techniques et outils.

La commune n'a pas relancé de démarche globale de type HQE mais l'expérience acquise est réinvestie dans les projets actuels, sans donner lieu à une démarche de labellisation.

## Zoom sur les démarches « Aménagement durable »

Depuis 2010, l'association HQE propose une méthode pour la réalisation d'opérations d'écoquartiers : la démarche HQE™-Aménagement. Il s'agit d'un outil de gestion de projet qui prend en compte les différents enjeux du développement durable à toutes les étapes de l'opération. Une certification de la démarche est proposée par un organisme indépendant depuis 2011.

Parallèlement, le club national écoquartier animé par le MEDDTL dispose d'un référentiel d'analyse des écoquartiers basé sur 4 dimensions : Démarches et processus, Cadre de vie et Usages, Développement territorial, Préservation des ressources et adaptation au changement climatique.

Enfin l'ADEME avec l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) propose une démarche d'accompagnement des opérations d'aménagement et de la planification qui vise à faciliter la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement.

## Programme réalisé :



- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| ① 59 logements collectifs « sociaux » en locatif   | ④ 1 maison de retraite de 80 lits  |
| ② 55 logements collectifs « sociaux » en accession | ⑤ 1 école maternelle de 4 classes  |
| ③ 47 logements collectifs libres                   | ⑥ 1 crèche et 1 halte-garderie     |
|  | ⑦ Locaux commerciaux et tertiaires |

Source : ENTE, Évaluation qualité d'usage d'un écoquartier

### Pour en savoir plus :

#### Contact :

P. Vacchiani  
Adjoint au Maire  
Mairie d'Entraigues

04 90 83 67 58  
urba2@mairie-entraigues.fr

#### Documents disponibles :

- Évaluation de la qualité d'usage d'un écoquartier, ENTE d'Aix-en-Provence (juin 2010)
- Diaporama de présentation « Aménagement de la Zac Moulin des Toiles », SARL L'ACRAU (mai 2002)

### Ce qu'ils en disent...

#### M. Vacchiani, adjoint délégué à l'urbanisme

« L'expérience du Moulin des Toiles était un projet précurseur, une volonté de la commune dans la lignée de la démarche globale de développement durable. Il est nécessaire de la replacer dans le contexte de l'époque : il s'agissait d'une démarche nouvelle tant pour la commune que pour certaines entreprises qui ont dû se former à la HQE.

Aujourd'hui il est impératif pour l'ensemble des communes de rentrer dans cette démarche, avec la RT 2012, il est urgent de s'y mettre.

L'intérêt de cette opération c'est aussi de montrer que l'on arrive à faire du logement social de qualité. C'est également la réussite de l'intégration des logements sociaux et des bâtiments collectifs dans un environnement pavillonnaire : à Entraigues, faire du R+4 c'est des grattes ciels ! »

# Beaulieu - Monteux

Le projet de la ZAC de Beaulieu, initié il y a plus de 15 ans, est aujourd'hui en phase opérationnelle. Il a su au cours du temps prendre en compte, intégrer et tirer partie des évolutions de la réglementation et de l'émergence des problématiques de développement durable.

## Repères

**Localisation :** Monteux Vaucluse (84)

**Nombre d'habitants :** 11 000

**EPCI :** CC Les Sorgues du Comtat

**Nature de l'opération :**

Extension urbaine

**Maître d'ouvrage :** CC Sorgues du Comtat

**Maître d'œuvre :** CRB Architectes – ILEX Paysage – GINGER Infrastructures, VRD et Développement Durable

**AMO :** Ateliers EX.E.CO

**Partenaires :** CG, CR, comités régional et départemental de tourisme, CCI, lycée, université, CFA, EPF, Bailleurs sociaux, GDF-Suez.

### Programme

- Parc public paysager avec plan d'eau
- 1000 logements
- Hébergements et équipements touristiques
- Equipements culturels, sportifs et de loisirs
- Locaux à vocation économique, notamment dans le domaine de l'économie durable
- Services à la personne et aux entreprises

### SHON :

- Logements : 85.000 m<sup>2</sup>
- Equipements hôteliers : 26.000 m<sup>2</sup>
- Pôle économique : 110.000 m<sup>2</sup>
- Equipements de loisirs, sportifs et culturels : 30.000 m<sup>2</sup>
- Services et commerces : 11.000 m<sup>2</sup>

### Superficie : 108 ha

- Parc paysager : 35 ha - Plan d'eau 10 ha
- Autres espaces verts, infrastructures de desserte et de stationnement, coulées vertes : 28 ha
- Pôle économique : 16 ha
- Espaces résidentiels : 12 ha
- Pôle touristique : 3,5 ha
- Cœur de Quartier : (activités culturelles et de loisirs, logements, services et commerces) 6 ha
- Secteur mixte (logements, services, activités tertiaires) 8 ha

**État d'avancement :** chantier en cours – Livraison prévue : Juin 2013

**Candidat EcoQuartier 2009 et 2011**



## Origine et contexte du projet

Monteux est une commune du Vaucluse située entre Avignon et Carpentras. Son positionnement stratégique sur la 2 x 2 voies et la future ligne SNCF Avignon-Carpentras, ainsi que l'implantation de grandes entreprises sur son territoire en font un secteur à enjeux identifié dans le SCOT du bassin de vie d'Avignon. La partie Nord de la commune est soumise au risque d'inondation ce qui entraîne un redéploiement du développement vers le sud.

La commune et la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat portent le projet de la ZAC de Beaulieu depuis le début des années 1990. La commune rachète en 1995 une emprise foncière libérée suite à la déprise agricole et poursuit jusqu'en 2001 les acquisitions de terrains. Les collectivités disposent ainsi de la maîtrise foncière sur 95% du périmètre de la ZAC de 108 ha réalisée en régie par la CC. L'objectif est de créer un parc habité avec une vocation touristique et économique.

État d'avancement :



## Description du projet

Le projet de Beaulieu prévoit la création sur 108 hectares d'un vaste programme d'aménagement qui mêle espaces de loisirs, logements, locaux économiques dans une perspective de développement durable et de mise en valeur du paysage. Le programme prévoit (*cf schéma en dernière page*) :

- Un parc de 35 ha « Le parc des Sorgues », qui comprend notamment un plan d'eau artificiel de 10 hectares et un espace scénique (dune) d'une capacité de 3 000 places.
- Un espace à vocation touristique borde le parc à l'est et sera destiné à la création d'hôtels (200 lits prévus), de résidences de tourisme et d'activités de balnéothérapie.
- Un secteur d'activités tertiaires, implanté en bordure de la route départementale, dans le prolongement du pôle économique existant. Il sera destiné, d'une part à créer des espaces de services aux entreprises complémentaires aux équipements existants sur le territoire intercommunal et d'autre part à l'accueil d'entreprises innovantes dans le domaine du développement durable.
- Un pôle de loisirs qui comprendra des activités telles que parc aquatique, ... (en cours de définition).
- Un second secteur d'activité à l'Est du quartier qui accueillera un CFA du bâtiment, un institut médico-éducatif et une maison du handicap
- Un cœur du quartier constitué de bâtiments d'habitat collectif (R+2 et R+3), commerces de proximité et bureaux. Les espaces de loisirs prendront également une grande place. Le Mas de Beaulieu réhabilité deviendra le point central du quartier et s'ouvre sur le lac via une esplanade piétonne.
- Deux pôles « Mixité urbaine » dédiés au logement et aux services seront créés au nord et au sud du « Cœur de quartier ». Il est prévu de réaliser des bâtiments de typologies variées : maisons de ville groupée en hameaux, logements intermédiaires en petit collectif. Ces logements sont destinés à des publics seniors, des primo-accédants et des actifs. 1000 logements sont programmés sur le site dont 30% de logements sociaux. 300 lits de résidence temporaire (résidence étudiante ou résidence principale de courte durée) sont en outre prévus.
- Le stationnement sera réparti entre un parking principal de longue durée d'environ 800 places, des parkings courte durée et des parkings mutualisés en silo destinés à la population de l'EcoQuartier (actifs et résidents)

Le projet est porté par la commune depuis les années 1990 et a été transféré à la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat lors de sa création en 2002. Il a fait l'objet d'une longue maturation et de nombreuses redéfinitions notamment du fait de l'évolution de la réglementation (loi SRU, loi sur l'eau, ...). Aujourd'hui le projet se concrétise et les travaux ont commencé sur le site.

## Principaux points d'intérêt du projet du point de vue du développement durable

### Réalisations

#### **Démarche et processus :**

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : concertation avec les riverains (création en 2000 de l'association « vivre à Beaulieu », réunions publiques, journal, maison du projet), avec le Conseil de Développement, avec les entreprises locales, avec les partenaires institutionnels ; partenariats avec les établissements d'enseignement : écoles primaires et collèges, Université d'Avignon, Lycée agricole de Carpentras, CFA et CFPPA, Maison Familiale et Rurale.
- *Savoir gérer et évaluer son projet* : Réalisation de documents d'encadrement de la démarche : charte de l'EcoQuartier, charte de chantier écogéré. Dynamisation du secteur du BTP en phase chantier (entreprises locales, sous-traitants, entreprises d'insertion). Création de 1 000 emplois sur le futur Quartier. Démarches d'évaluation environnementales tout au long du chantier
- *Pérenniser la démarche* : création d'une structure de gestion à laquelle participeront l'ensemble des habitants, investisseurs, entreprises du Quartier - guide d'usage pour les futurs habitants, entreprises et visiteurs.

### Intentions

#### **Cadre de vie et usages :**

- *Promouvoir le vivre-ensemble* : 30 % de logements sociaux ; construction d'un pôle handicap et accès pour les personnes à mobilité réduite, activités culturelles, sportives et de loisirs mutualisées
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : création d'un parc habité avec parc paysager public de 35 ha animé par un plan d'eau de 10 hectares, création d'un Pôle « Vie Saine »

#### **Développement territorial :**

- *Assurer la mixité fonctionnelle* : logements, équipements touristiques, activités économiques, services, activités de loisirs, sportives et culturelles.

#### **Performances écologiques :**

- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : bâtiments à énergie positive, système combinant la géothermie et l'énergie solaire (*cf ci-après*).
- *Préserver la biodiversité* : mise en culture des espèces pour une réimplantation future; conservation et renforcement de la trame paysagère des haies agricoles de protection (*cf ci-après*).
- *Assurer une gestion qualitative de l'eau* : trame bleue organisée sur le site (*cf ci-après*).

## L'intégration du développement durable dans le projet



Principal axe de circulation en mode doux



Vue du lac depuis le théâtre de verdure

Le projet de création du « Parc habité » de Beaulieu vise à intégrer le développement durable dans tous les aspects du projet. Outre la mixité sociale et fonctionnelle (cf ci-avant), Le projet de « Parc habité » de Beaulieu vise à construire un quartier vivant connecté à la ville existante qui favorise la création de lien social. Plus particulièrement, les thématiques suivantes peuvent être mises en avant :

**La valorisation des ressources naturelles et paysagères.** Le projet vise à créer un « Parc habité » en respectant et valorisant les éléments constitutifs du paysage. En particulier les haies brise-vent qui structurent aujourd'hui le paysage composeront la trame des îlots et l'allée de platanes du Mas de Beaulieu sera mise en valeur par sa position centrale au cœur du quartier. Les aménagements paysagers s'appuieront sur le patrimoine végétal existant (mise en culture des espèces avant travaux).

### **La gestion de la ressource en eau**

Le parc des Sorgues est créé sur la partie du site inondable. La création du lac et des coulées vertes (aménagées en liaisons modes doux en site propre) permettent de gérer cet aléa en constituant une zone tampon. De plus le site est parcouru par une trame bleue qui rappelle les canaux d'irrigations agricoles et fossés. Celle-ci permet la gestion des eaux pluviales des différents îlots.

### **La sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables**

Les bâtiments qui seront construits sur le site respecteront le label BBC, l'objectif de la CC est de favoriser la réalisation de bâtiments à énergie positive afin de créer une zone neutre en émission de CO<sub>2</sub>. Un partenariat avec GDF-Suez viserait à expérimenter un système de géothermie combiné à des panneaux solaires, organisé en micro-réseaux qui permettrait une quasi-autonomie énergétique pour la production d'eau chaude, du chauffage et de la climatisation.

Le plan lumière mis en place vise à maîtriser la consommation et limiter la pollution lumineuse du système d'éclairage. Celui-ci sera pour une part autonome grâce à des panneaux photovoltaïques.

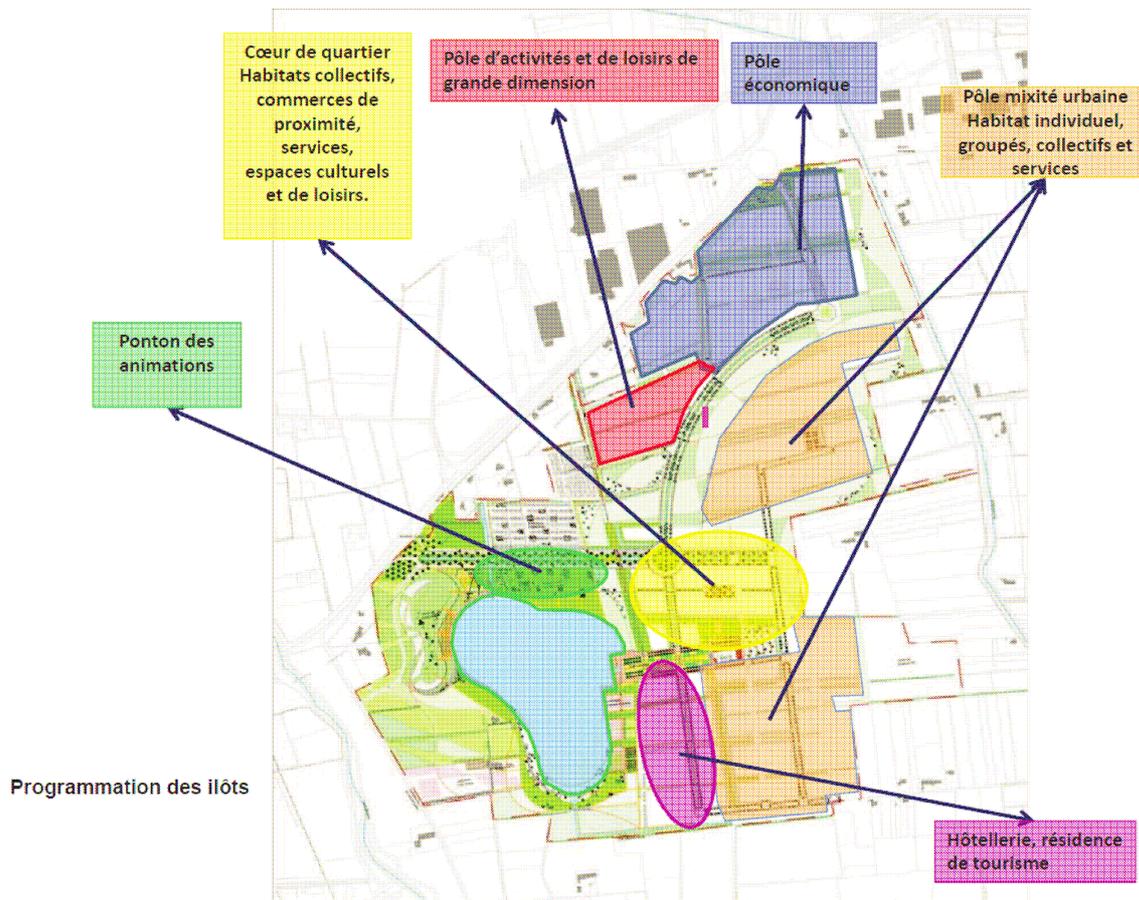
**L'organisation des déplacements.** Le quartier sera structuré par deux axes majeurs qui constitueront l'accès préférentiel depuis le centre-ville et la route départementale et seront complétés par un réseau secondaire interne au quartier. Il sera maillé par un réseau de cheminements « mode doux » en site propre qui à terme sera connecté aux autres quartiers de la ville. Parallèlement, la remise en service de la voie ferrée Avignon-Carpentras voulue par les élus locaux, permettra de compléter l'offre de transports collectifs disponible. Une desserte en bus sera organisée pour relier le quartier au centre ville et à la gare SNCF. Dans cette optique, un contrat d'axe entre la Région PACA et les collectivités bénéficiant de cette voie ferrée est en cours d'élaboration. Il permet à la Région d'apporter son aide au développement des communes desservies. L'implantation de l'EcoQuartier en périphérie de la ville existante impliquera cependant une utilisation de la voiture comme mode de déplacement par les habitants et les visiteurs. Pour limiter l'usage de la voiture individuelle et la circulation motorisée dans le Quartier, des parkings publics obligatoires et payants sont aménagés en limite des pôles d'attractivité de Beaulieu : le parc, le cœur de quartier

**La dynamisation économique.** Pour être en cohérence avec les objectifs de développement du SCoT, confortés dans le PLH intercommunal et le contrat d'axe en cours d'élaboration, le Quartier favorisera la création d'un emploi pour un logement. Conformément aux ratios du développement économique local, le Pôle d'activités de Beaulieu permettra la création d'un millier d'emplois sur 10 ans.

## Zoom sur la définition de la gouvernance du quartier

L'objectif est de créer une véritable vie de quartier à Beaulieu et la CC se base sur l'idée que l'appropriation d'un espace par les habitants et utilisateurs ne se décrète pas. Dans cette optique, la CC travaille depuis 5 ans avec l'Association du Management de Centre-Ville (AMCV) sur la manière de favoriser les synergies entre les acteurs publics et privés pour créer les conditions favorables d'un développement économique et social.

La CC envisage ainsi de missionner un manager de centre-ville qui aurait en charge ce type de réflexion et l'organisation des actions. Pour cela, la CC est actuellement en réflexion pour la mise en place d'une structure de gestion du quartier qui associerait l'ensemble des acteurs implantés à Beaulieu au financement et aux décisions relatives à la gestion du quartier.



## Pour en savoir plus :

**Contact :** Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat

Philippe De Dapper  
 Directeur général des services  
 04 90 61 15 68  
 philippe.dedapper@sorgues-du-comtat.com

Nathalie Windels  
 Chef de Projet  
 04.90.61.15.64  
 nathalie.windels@sorgues-du-comtat.com

### Documents disponibles :

- Dossier de candidature au concours EcoQuartier 2011
- Dossier de présentation du projet :
  - o Notice Aménagement paysagers
  - o Notice de présentation générale du dossier d'aménagement
  - o Etc...
- Charte EcoQuartier de Beaulieu
- Charte de chantier écogéré
- Dossiers réelementaires

## Ce qu'ils en disent...

Christian Gros, Maire de Monteux et  
 Président de la Communauté de  
 Communes des Sorgues du Comtat.

« Conçu sur les principes de l'aménagement urbain durable, l'EcoQuartier de Beaulieu représente un défi majeur : c'est un véritable laboratoire d'innovation pour concevoir la ville de demain.

L'objectif est de retrouver le sens premier du quartier urbain, lieu de vie intégré où se côtoient habitat, économie, commerces, culture, loisirs, services publics et privés, dans un esprit de cohabitation pluri-générationnelle et socialement équitable. »