

ÉCOQUARTIER

Notice explicative
du dossier de candidature
au concours ÉcoQuartier 2008/2009



Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère
de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable
et de l'Aménagement
du territoire

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

www.developpement-durable.gouv.fr

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (MEEDDAT)

Direction générale de l'Aménagement; du Logement et de la Nature (DGALN)

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

Sous-direction de l'Aménagement durable (SDAD)

Bureau de l'Aménagement opérationnel durable n°4 (AD4)

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud – 92055 La Défense Cedex

Équipe projet :

Dominique OUDOT-SAINTGERY – attachée principale d'administration - chef du bureau AD4

Franck FAUCHEUX – architecte et ingénieur TPE – adjoint au chef de bureau

Secrétariat de la consultation :

Isabelle DUPUIS – secrétariat AD4



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Notice explicative du dossier de candidature au concours ÉcoQuartier | 3 |
| Introduction | 4 |
| 1. ÉcoQuartier : quel contenu ? | 5 |
| 2. Les règles du concours ÉcoQuartier | 6 |
| Les dossiers non retenus pour entrer dans le club opérationnel | 6 |
| Les dossiers retenus pour entrer dans le club opérationnel | 6 |
| Les dossiers retenus pour entrer dans le club opérationnel et retenus pour être distingués | 7 |
| Le dossier retenu pour être le grand Grand prix national ÉcoQuartier | 7 |
| 3. Le contenu du dossier | 8 |
| 3.1. Sous-dossier « présentation du projet » | 8 |
| 3.2. Sous-dossier « conditions de réalisation du projet » | 12 |
| 3.3. Sous-dossier thématique « ÉcoQuartier exemplaire » | 12 |
| 4. Informations complémentaires : questionnements des experts pour les orientations ÉcoQuartiers | 14 |
| 4.1. Le pilier social et sociétal | 15 |
| Organiser la gouvernance | 15 |
| Organiser la mixité sociale et fonctionnelle de l'écoquartier | 16 |
| 4.2. Le pilier économique du développement durable | 17 |
| Assurer la pertinence et la pérennité dans le temps du montage socio-économique | 17 |
| 4.3. le pilier environnemental | 18 |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - eau | 18 |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - déchets | 19 |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - biodiversité | 20 |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - mobilité | 21 |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - sobriété énergétique et énergies renouvelables | 22 |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - densité et forme urbaine | 22 |
| Promouvoir les qualités environnementales et architecturales des bâtiments - éco-construction | 23 |

INTRODUCTION

De nombreuses opérations d'urbanisme innovantes émergent, aujourd'hui, sur le territoire français et de nombreuses collectivités sollicitent le ministère du Développement durable, que ce soit en termes de suivi, d'évaluation, d'expertise et d'appui technique. Pour répondre à ces attentes, le ministère a décidé de lancer le concours « ÉcoQuartier ».

Petit point de vocabulaire

Dans le texte qui vient sont à différencier l'orthographe ÉcoQuartier, compris pour le concours en objet, et écoquartier, comme tout projet de quartier durable.

Pour faciliter la compréhension du présent document, et notamment les nombreux sigles et termes techniques utilisés, on pourra se référer utilement au glossaire disponible sur le site écoquartiers (www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr).

Au-delà de la constitution du club opérationnel, de la sélection de 21 ÉcoQuartiers exemplaires selon les 7 thèmes du concours¹ et de la désignation du Grand prix national ÉcoQuartier, le ministère souhaite lancer, avec des collectivités, une démarche ÉcoQuartier à la fois pour en consolider le contenu mais aussi pour diffuser largement le processus de projet et les procédures de montage, de financement et de suivi des objectifs.

Cette notice explicative vise à aider les collectivités désireuses de s'inscrire

dans cette démarche à rédiger leurs dossiers de candidature au concours ÉcoQuartier. Elle fixe les orientations et précise les informations que les dossiers doivent comporter. Les collectivités peuvent utilement s'appuyer sur les DDE ou DDEA pour monter leur dossier.

Les problématiques, à la fois urbaines, foncières, techniques, sociales, sociétales et économiques, que soulève cette notice sont bien sûr trop nombreuses pour qu'un projet y réponde de façon exemplaire et exhaustive. Les meilleurs exemples existants d'écoquartiers, français comme européens, passés au crible de cette « grille d'expertise » en dégageraient autant de lacunes que de points forts. L'objectif de cette notice explicative n'a pas pour but de décourager les dossiers de candidature au concours ÉcoQuartier, mais de montrer la diversité des thèmes sur lesquels des progrès sont déjà réalisés en France, et d'aider les porteurs de projets à mettre en avant les points forts de l'opération proposée.

La date limite de remise des dossiers par les porteurs de projet (par voie électronique et par courrier) selon les modalités explicitées sur le site Internet <http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr> est fixée au 16 février 2009.

La DHUP, en charge de l'expertise des dossiers, demandera aux DDEA (ou DDE le cas échéant) de produire un avis de synthèse, qui fera partie du dossier d'expertise, avant fin

mars 2009. L'analyse et l'évaluation des projets seront ensuite menées à travers un double système d'expertise interne au ministère (pour lequel des experts des services déconcentrés : CETE, DRE, DDEA seront sollicités), et externe (autres ministères, agences nationales, associations d'élus, agences d'urbanisme, EPL, collectivités, professionnels...).

Ce document, à destination des collectivités, servira donc également de référence aux experts (internes et externes au ministère) en charge des examens des dossiers reçus, et aux DDE ou DDEA pour la rédaction de l'avis de synthèse et d'opportunité sur les dossiers de leurs territoires.

Les dossiers finalisés devront être envoyés au ministère selon les modalités précisées dans le texte du concours :

Bureau référent du concours ÉcoQuartiers :

Bureau de l'Aménagement opérationnel durable (AD4)

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

Sous-direction Aménagement Durable (SD-AD)

Arche Sud

92055 La Défense Cedex

Contact : ad4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Une copie du dossier devra être envoyée à la DDE ou DDEA du département du projet.

¹Sur chacun des thèmes seront distingués 3 projets en cours et/ou réalisés de tailles différentes : catégorie A, projet d'aménagement de moins de 500 hab ; catégorie B, projet d'aménagement de 500 à 2000 habitants ; catégorie C, projet d'aménagement de plus de 2000 habitants.

1. ÉCOQUARTIER : QUEL CONTENU ?

Ce concours souhaite valoriser des projets qui ne se limitent pas à des réponses techniques liées, par exemple, à la qualité énergétique, mais qui s'étendent aux questions essentielles du développement durable : **le pilier social et sociétal, le pilier économique et le pilier environnemental**. Ce document précise les orientations du texte du concours ÉcoQuartier.

■ Le pilier social et sociétal :

- **animer la gouvernance autour du projet d'aménagement** : participation et adhésion des parties prenantes de l'ÉcoQuartier, notamment les riverains, les associations et les représentants de la société civile, porte-parole des futurs habitants ; articulation avec les autres démarches existantes (Plan climat-énergie territorial, agenda 21 local, PLH...) ;

- **traduire dans le projet la mixité et la diversité sociales, urbaines et fonctionnelles dans le quartier** : mixité sociale et générationnelle, coordination entre les différents types d'habitat (neuf/ancien, individuel/petit collectif/collectif, accession/locatif, petites et grandes typologies) et les différentes fonctions urbaines (services et commerces urbains, transport collectifs, espaces publics porteurs d'identité et espaces extérieurs de loisirs à proximité/qualité des espaces publics et des espaces collectifs...).

■ Le pilier économique :

- **assurer la pertinence et la pérennité dans le temps du montage socio-économique du programme (y compris sur ses aspects fonciers et de gestion)**

: identification des besoins et anticipation sur les usages et modes de vie à venir, localisation des activités, qualité des moyens de transports et de communication, mixité fonctionnelle, réversibilité des équipements, développement de l'économie locale, modes de production et de consommation responsables, financement de l'opération, projet modulable grâce à son phasage et programme adaptable dans le temps, économie du projet, modes et coûts de gestion.

■ Le pilier environnemental :

- **promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement**

: sobriété carbone dans l'urbanisme, mobilité, conception intelligente de la densité, prise en compte de la nature et de la biodiversité, limitation de la consommation d'espace et éventuellement reconquête ou intégration d'espaces pollués ou dégradés, qualité de la gestion de l'eau, prévention et valorisation des déchets, prévention des nuisances sonores, insertion dans une ambiance urbaine de qualité en terme de paysages et d'encadrement de la publicité extérieure ;

- **promouvoir la qualité environnementale et architecturale des**

formes urbaines : adaptation aux changements climatiques et réduction des émissions de gaz à effet de serre (performance énergétique des bâtiments - norme BBC a minima), qualité de l'architecture conciliant les exigences d'une vie personnelle et l'ouverture sur les valeurs et services collectifs, notamment en proposant un renouveau de l'architecture du logement.

2. LES RÈGLES DU CONCOURS ÉCOQUARTIER

Les dossiers transmis par les collectivités seront soumis à un jury national organisé par le ministère du Développement durable. Le jury national de sélection comprendra des représentants des ministères concernés (développement durable, santé, culture, intérieur...), des agences nationales (ADEME, ANAH, ANRU...), des associations d'élus (AMF, AMGVF...) et du milieu professionnel : maîtres d'ouvrage, aménageurs, architectes, techniciens, ainsi que des experts choisis en fonction de leur compétence sur le sujet.

Pour aider le jury dans sa sélection, le bureau de l'aménagement opérationnel durable (AD4) sollicitera pour chaque dossier :

➤ d'une part un double examen : un examen interne au ministère, confié à des experts issus de l'administration centrale (CGDD, DGALN, DHUP, DGEC), du réseau scientifique et technique (CERTU, CETE) et des services déconcentrés. Pour chaque projet, la DDEA (ou la DDE selon le cas) et, le cas échéant, l'architecte conseil et le paysagiste conseil, seront consultés par l'expert mandaté. Un examen externe confié à des experts issus des agences nationales, d'organismes professionnels ou de bureaux d'études (ADEME, ANRU, ANAH, FNAU, FEDEPL, SNAL, collectivités, urbanistes qualifiés, ingénieurs, architectes...);

➤ d'autre part un avis de synthèse et d'opportunité de la DDE ou la DDEA concernée.

Les lauréats du concours « ÉcoQuartiers 2009 » seront sélectionnés à l'aide d'une grille de cotation.

Cette grille de cotation, présentée ci-après, a été conçue spécifiquement :

■ pour sélectionner les projets d'ÉcoQuartiers appelés à rejoindre le club opérationnel ;

■ pour distinguer les 21 lauréats du palmarès ÉcoQuartiers exemplaires :

- 7 lauréats dans la catégorie A (moins de 500 habitants),
- 7 lauréats dans la catégorie B (entre 500 et 2000 habitants),
- 7 lauréats dans la catégorie C (plus de 2000 habitants)

■ pour désigner le lauréat du Grand prix national.

La cotation tiendra compte du degré d'avancement des projets et cherchera selon les cas à identifier :

- les intentions du programme ;
- les prescriptions imposées aux professionnels ;
- les résultats du projet réalisé.

Cette grille de cotation a vocation à sélectionner et distinguer les projets qui apportent les éléments les plus novateurs à valoriser.

Le travail des experts aura pour but de dresser le profil des opérations au regard des orientations ÉcoQuartiers.

Il s'agira de « coter » les intentions/prescriptions/résultats de chacune des réponses du dossier aux orientations ÉcoQuartiers:

★★★ projet apportant un progrès significatif dans sa réponse ;

★★ projet apportant une réponse satisfaisante ;

★ projet apportant une réponse classique.

Les dossiers non retenus pour entrer dans le club opérationnel.

Les projets qui obtiendront une cotation globale ★ seront présentés au jury comme apportant une réponse classique en termes d'aménagement et ne correspondant pas aux pistes de progrès recherchées dans les orientations du concours. La commission technique proposera au jury de ne pas les retenir. Néanmoins, il sera proposé aux équipes d'entrer dans une phase de dialogue avec la DDE ou la DDEA concernée, avec le concours éventuel des CETE, et l'appui des conseils, architecte et paysagiste, le cas échéant, pour améliorer le dossier en réponse aux orientations du concours ÉcoQuartier et le proposer aux sessions ultérieures du concours.

Les dossiers retenus pour entrer dans le club opérationnel.

Les projets qui obtiendront une cotation globale ★★ seront présentés au jury comme répondant de façon

satisfaisante aux orientations du concours ÉcoQuartiers : la commission technique proposera au jury de les retenir pour le club opérationnel.

Les dossiers retenus pour entrer dans le club opérationnel et retenus pour être distingués.

Les projets qui obtiendront une cotation globale ★★★ seront présentés au jury comme apportant des pistes de progrès significatif. La commission technique proposera au jury de les retenir pour le club opérationnel et de les distinguer comme "ÉcoQuartier exemplaire" sur chacun des domaines environnementaux (eau, déchets, biodiversité, mobilité, sobriété énergétique et énergies renouvelables, densité et formes urbaines, éco-construction) où ils auront obtenu ★★★

Certains dossiers cotés globalement ★★ pourront aussi être présentés comme exemplaires sur le (ou les) domaines où le projet aura ★★★

Le dossier retenu pour être le Grand prix national ÉcoQuartier

Les projets récoltant le plus de ★★★ sur une majorité d'orientations seront proposés par la commission technique pour être distingués par le jury comme Grand prix national.

3. LE CONTENU DU DOSSIER

Le contenu attendu du dossier se résume en :

- une fiche signalétique de synthèse (voir fiche n°1) ;
- un sous-dossier de 10 pages de présentation du projet (voir 3.1.) ;
- un sous-dossier de 10 pages "conditions de réalisation du projet" (voir 3.2.) ;
- un sous-dossier de 10 pages "ÉcoQuartier exemplaire" (voir 3.3.).

3.1. Sous-dossier « présentation du projet »

Cette partie doit permettre, en 10 pages maximum, de comprendre l'ensemble du projet à sa seule lecture. On doit notamment pouvoir y trouver :

- la dénomination de l'opération ;
- la catégorie (A, B ou C selon le nombre d'habitants ; ces catégories sont décrites dans le texte du concours ÉcoQuartiers disponible sur www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr) ;
- la localisation du site du projet ;
- le nom, l'adresse, le téléphone, l'adresse électronique et la qualité du chef de projet ;
- la composition de l'équipe projet et la qualité de ses membres.

Elle doit comporter une présentation des membres de l'équipe projet (rôles et fonctions dans le projet).

La présentation du montage financier doit permettre d'appréhender le budget prévisionnel du projet et de sa planification. Le bilan prévisionnel de l'opération doit être présenté dans son intégralité.

Il est également demandé aux équipes de remplir une fiche signalétique type (ci-après) qui sera transmise aux membres du jury, leur permettant de prendre connaissance rapidement des différents dossiers présentés. Cette fiche signalétique fera apparaître clairement des indications sur la localisation et l'articulation avec la ville de l'écoquartier proposé (réhabilitation de quartier existant, reconquête de friches urbaines, quartier neuf en continuité de l'existant) et sa taille, en précisant explicitement la superficie de l'opération, le nombre de logements programmés, les surfaces et localisation des équipements publics, de commerces et services et de bureaux.

En dehors de cette fiche signalétique, le porteur de projet a toute latitude pour développer librement son argumentaire visant à démontrer en quoi son projet répond à la notion d'écoquartier : dossier, plan, lettre de motivation, témoignages d'acteurs, etc.

| Fiche n°1 : fiche signalétique | | | |
|--|---|--------------------------|---------------------|
| Dénomination de l'opération | | | |
| Localisation du site | | | |
| Type de projet | Réhabilitation | | |
| | Reconquête de friche urbaine | | |
| | Quartier neuf en continuité de l'existant | | |
| Contexte urbain | Centre ville | | |
| | Ville ancienne dense | | |
| | Ville "nouvelle" | | |
| | Reconquête de zone résidentielle | | |
| | Reconquête de zone commerciale | | |
| | Reconquête de zone industrielle | | |
| Taille de l'écoquartier | Nb d'ha | Catégorie A: <500hab | |
| | | Catégorie B: 500hab < nb | |
| | | Catégorie C: >2000 hab | |
| | Superficie opération (ha) | | Ha |
| | Nombre de logements | | Logements |
| | Surface équipements publics (m ² SHON) | | M ² SHON |
| | Surface commerces et services (m ² SHON) | | M ² SHON |
| | Surface bureaux (m ² SHON) | | M ² SHON |
| Indiquer les points forts de l'opération selon les thèmes d'excellence | 1. eau | | |
| | 2. déchets | | |
| | 3. biodiversité | | |
| | 4. mobilité | | |
| | 5. sobriété énergétique et énergies renouvelables | | |
| | 6. densité et formes | | |
| | 7. écoconstruction | | |
| Indiquer les points forts de l'opération en termes sociaux et économiques | | | |
| Coordonnées du chef de projet | | | |
| Composition de l'équipe projet (maîtrise d'ouvrage urbaine et construction, maîtrise d'œuvre urbaine et construction, AMO...) | | | |

En complément de la fiche signalétique, il sera apprécié d'avoir une présentation des données du territoire dans lequel s'insère l'opération et comment cette dernière les a intégrées. Ces éléments, propres à chaque territoire, ne font pas partie des critères de sélection du concours. Il appartient à chaque collectivité de :

- mettre en avant les atouts de son **patrimoine** ;
- préciser les **politiques foncières** à l'œuvre ;
- décrire la politique de prise en compte des **risques** :
 - les enjeux (exposition de population, contrainte forte sur les territoires déjà urbanisés et/ou sur les territoires concernés par le développement urbain) ;
 - les aléas du territoire (inondation, séismes, présence d'installations classées, pollution industrielle...) ;
 - le niveau de risque encouru (croisement enjeux/aléas) et les mesures prises et/ou préconisées en termes d'aménagement et de construction pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

La présentation fournie sera analysée selon la grille présentée dans la **fiche n°2**.

Fiche n°2 : la prise en compte en amont des données du territoire

| Thème | Dimensions | Objectifs | Mots clés |
|--|-------------------------------|--|---|
| Les données du contexte de l'ÉcoQuartier | Patrimoine | Préserver le patrimoine naturel | <ul style="list-style-type: none"> •éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager •zones de protection •maintien de l'agriculture en site urbain ou périurbain •maintien des parcs, jardins, arbres |
| | | Prendre en compte le patrimoine urbain | <ul style="list-style-type: none"> •éléments remarquables du patrimoine urbain •zones de protection |
| | | Prendre en compte le patrimoine culturel banal/les usages et les coutumes | <ul style="list-style-type: none"> •expressions d'une identité ou d'un patrimoine culturel •tissu culturel local (associations, institutions, etc.) |
| | Politique foncière | Connaître la tension du marché foncier | <ul style="list-style-type: none"> •existence d'une politique foncière à l'échelle de la commune, d'une politique de maîtrise foncière à l'échelle du projet •politique d'acquisition des terrain •action sur la maîtrise des coûts et sur la charge foncière ? •existence de diagnostic foncier •existence d'un observatoire foncier •existence d'un SIG •existence d'un EPF •maintien et le développement de l'agriculture à haute valeur ajoutée •valeur de référence foncière •propriété foncière (domanialité) ? |
| | | Diagnostiquer les contraintes du foncier | <ul style="list-style-type: none"> •outils de diagnostic de pollution des sols étude de sol ? •écoulement des eaux souterraines et de surface |
| | Risques et nuisances | Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques naturels | <ul style="list-style-type: none"> •risques naturels du territoire concerné •prescriptions d'aménagement dans le CCCT •prescriptions constructives dans les cahiers des charges des bâtiments |
| | | Réduire la vulnérabilité en sécurité des biens et des personnes aux risques technologiques | <ul style="list-style-type: none"> •risques technologiques •prescriptions d'aménagement dans le CCCT •prescriptions constructives dans les cahiers des charges bâtiments |
| | | Limiter les nuisances | <ul style="list-style-type: none"> •nuisances identifiées |
| | Contexte social et économique | Assurer l'équilibre de l'offre | <ul style="list-style-type: none"> •pourcentage de logements sociaux sur l'agglomération •besoins identifiés par le PLH •offre commerciale du territoiresecteurs d'activité •offre en TC •plan de déplacement à vélo |
| | Contexte réglementaire | Assurer la cohérence avec les choix politiques de planification | <ul style="list-style-type: none"> •prise en compte des politiques et démarches territoriales menées à plus grande échelle : articulation avec les SCOT, PLH, PLU et documents liés à la prévention des risques quand ils existent (comment le projet s'inscrit dans un projet durable du territoire, participe-t-il à limiter les effets de la péri-urbanisation...) |

3.2. Sous-dossier « conditions de réalisation du projet »

Il s'agit de présenter, dans une note de 10 pages maximum, les intentions que l'équipe projet s'est données sur chacun des trois piliers du développement durable.

Une attention particulière sera portée aux éléments de contexte liés à la gouvernance et au développement économique et social. Ce sous-dossier devra notamment présenter le rôle, les responsabilités et les procédures qui encadrent le projet d'écoquartier proposé.

La "grille concours ÉcoQuartier" s'inspire fortement de la grille RST 02 concernant la gouvernance, le montage, l'évaluation, les aspects sociaux et sociétaux ; elle va plus loin sur les aspects écologiques et environnementaux. Cette grille d'expertise (cf. fiche n°3) a été adaptée pour répondre à l'objet du concours, à savoir évaluer des projets afin de déterminer leur appartenance au « club opérationnel » d'une part et/ou à la distinction "ÉcoQuartier exemplaire" d'autre part. Elle sera utilisée par les experts dans l'examen du dossier et est mise à disposition des porteurs de projets à titre indicatif.

Les projets lauréats du concours ÉcoQuartier feront l'objet d'un suivi-évaluation organisé par le bureau AD4.

3.3. Sous-dossier thématique « ÉcoQuartier exemplaire »

Il s'agit de présenter, dans une note unique de 10 pages maximum, le (les) thème(s) d'excellence dans lequel l'équipe souhaite s'investir parmi les 7 proposés. Ce sous-dossier devra comporter une lettre d'engagement de la collectivité locale compétente et, le cas échéant, une lettre d'engagement des maîtres d'ouvrage, des associations de citoyens ou d'autres acteurs concernés.

Ce sous-dossier présentera les objectifs du projet, les moyens mis en œuvre pour les atteindre, les résultats obtenus ainsi que les moyens mis en œuvre pour l'évaluation du projet.

| Fiche n°3: Grille du concours ÉcoQuartier | | | | |
|--|--|---|---|----------------|
| Thème | Dimensions ÉcoQuartier | Objectifs ÉcoQuartier | ★ ★★ ★★★ | ★ ★★ ★★★ |
| Le pilier social et sociétal | Organiser la gouvernance urbaine pour l'ÉcoQuartier | s'organiser, s'entourer et piloter | | |
| | | impliquer, écouter et décider | | |
| | | s'assurer que les objectifs fixés seront respectés et atteints | | |
| | | évaluer et préparer une gestion durable | | |
| | | se respecter mutuellement et progresser ensemble | | |
| | Améliorer la cohésion sociale | inscrire le projet dans son contexte social intercommunal | | |
| | | renforcer les liens sociaux | | |
| | | promouvoir toutes les formes d'accessibilité à tous les habitants | | |
| | Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle | réduire les phénomènes de ségrégation socio-spatiale | | |
| | | organiser la mixité fonctionnelle | | |
| | | prévoir les équipements indispensables aux fonctions urbaines | | |
| | | imposer aux opérateurs (aménageurs et constructeurs) des impératifs de résultats en termes de maîtrise des charges | | |
| | Le pilier économique | Optimiser la portée économique du projet | inscrire le projet dans la dynamique de développement local | |
| anticiper et encadrer l'impact économique du projet | | | | |
| Assurer la pertinence du montage financier du projet | | optimiser le montage financier et le coût global du projet | | |
| | | imposer des objectifs de résultats en matière de réduction/maîtrise des charges | | |
| Garantir la pérennité du projet | | prévoir des possibilités d'évolution conjoncturelle du projet | | |
| | | prévenir les risques liés au projet | | |
| Le pilier environnemental | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement | eau : optimiser l'utilisation locale des eaux urbaines (eaux pluviales, économies d'eau, traitement des eaux usées, etc.) | | |
| | | déchets : prévenir la production de déchets (lors de l'aménagement et de la construction, dans la vie future du quartier, et en fin de vie) ; optimiser les filières de collecte et de traitement des déchets | | |
| | | biodiversité : promouvoir la nature en ville et ménager des coupures d'urbanisation, des trames vertes et bleues | | |
| | | mobilité : maîtriser les déplacements individuels motorisés, diversifier l'offre de mobilité, favoriser les modes doux et les TC | | |
| | | sobriété énergétique et énergies renouvelables : diversifier la production locale de l'énergie | | |
| | | densité et formes urbaines : promouvoir une gestion économe de l'espace et la reconquête des zones centrales dégradées | | |
| | Promouvoir la qualité environnementale et architecturale des formes urbaines | éco-construction : promouvoir la conception bioclimatique des bâtiments ; mettre en place des équipements performants ; maîtriser la gestion | | |

4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES : QUESTIONNEMENTS DES EXPERTS POUR LES ORIENTATIONS ÉCOQUARTIERS

Les questionnements mentionnés dans le tableau ci-après ont vocation à guider l'expert dans l'examen du dossier. Ces questionnements sont non-exhaustifs. Les collectivités désireuses de participer au concours ne doivent pas chercher à répondre à chaque question dans leur dossier de candidature, mais elles peuvent s'en inspirer pour élaborer leurs dossiers de réponses.

4.1. Le pilier social et sociétal

Organiser la gouvernance

| Thème | Organiser la gouvernance | | |
|------------------------------|---|--|--|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Le pilier social et sociétal | Organiser la gouvernance urbaine pour l'ÉcoQuartier | S'organiser, s'entourer et piloter | <ul style="list-style-type: none"> •Un portage politique fort et pérenne est-il mis en place ? •La collectivité met-elle en place une organisation spécifique pour piloter le projet ? •Quels partenaires et quelles compétences externes sont mobilisés ? •Comment la collectivité procède-t-elle pour mobiliser et motiver les acteurs dans la durée ? •Comment la collectivité procède-t-elle pour que le projet soit approprié par tous les partenaires à toutes les étapes ? •Quels outils sont mis en place pour conduire le projet ? |
| | | Impliquer, écouter et décider | <ul style="list-style-type: none"> •La collectivité met-elle en place un processus d'information, de consultation, de concertation, de participation, de co-décision ? •L'association concerne-t-elle les instances techniques, décisionnelles ou les deux ? •La collectivité travaille-t-elle à « livre ouvert » ? •Quels dispositifs sont mis en place pour s'assurer de la bonne compréhension par le public de la complexité des sujets juridiques, techniques et financiers ? •Les habitants, les riverains et les usagers sont-ils associés à chaque étape ? •Une « règle du jeu » claire est-elle définie ? •Dans quelle mesure sont pris en compte les avis des habitants ? Et à quels moments du projet ? Les choix effectués par le maître d'ouvrage sont-ils explicités ? |
| | | S'assurer que les objectifs fixés seront respectés et atteints | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet d'ÉcoQuartier est-il une traduction opérationnelle d'une politique urbaine durable et globale, définie dans un ou plusieurs documents de planification (SCOT, PLH, PDU, PLU) ou d'engagement (agenda 21 local) ? À l'inverse, le projet d'ÉcoQuartier a-t-il vocation à définir une politique urbaine durable et globale ? Et comment ? •Quels leviers juridiques, fiscaux et techniques sont actionnés pour atteindre les objectifs ? •Les objectifs que la collectivité s'est fixés vont-ils au-delà des règles, des prescriptions, des normes et des références actuelles ? •Des outils contractuels formalisent-ils les engagements pris lorsqu'ils vont au-delà du cadre réglementaire ? •Des outils de travail collaboratif ont-ils été développés ? |
| | | Évaluer et préparer une gestion durable | <ul style="list-style-type: none"> •Des modalités d'évaluation sont-elles prévues ? Des évaluations intermédiaires permettent-elles d'ajuster le projet ? La collectivité met-elle en place une procédure d'amélioration du projet au fur et à mesure du déroulé de l'opération ? •Les enseignements de l'opération permettent-ils de faire évoluer les pratiques de la collectivité sur d'autres projets ? •La gestion ultérieure est-elle prise en compte pour définir le projet ? Les gestionnaires futurs sont-ils associés au projet dès les phases amont ? •La qualité d'usage est-elle prise en compte pour définir le projet ? comment la sensibilisation des futurs occupants a-t-elle été réalisée (gestion, appropriation, usages...) |
| | | Se respecter mutuellement et progresser ensemble | <ul style="list-style-type: none"> La parole de chacun est-elle entendue et respectée ? Une procédure d'explicitation et de résolution des conflits entre partenaires est-elle mise en place ? Le processus mis en place permet-il aux partenaires de progresser collectivement ? |

Organiser la mixité sociale et fonctionnelle de l'écoquartier

| Thème | Organiser la mixité sociale et fonctionnelle de l'écoquartier | | |
|--|---|--|---|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Le pilier social et sociétal du développement durable | Améliorer la cohésion sociale | Inscrire le projet dans son contexte social inter-communal | Comment le projet prend-il en compte les problématiques sociales qui se posent à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité, du département ? |
| | | Renforcer les liens sociaux | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet renforce-t-il le lien entre les habitants ? •Comment favorise-t-il l'intégration sociale ? Le projet est-il adapté aux pratiques des habitants, à l'expression de leur identité culturelle ? •Quels lieux de rencontre et de convivialité a-t-il mis en place ? |
| | | Promouvoir toutes les formes d'accessibilité à tous les habitants | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet favorise-t-il l'accès à l'emploi, au logement et à la formation ? •Le quartier est-il desservi par un transport en commun performant (quel niveau de service) ? •A-t-il un effet positif pour l'insertion économique ? •Le quartier est-il accessible à tous par tous les systèmes de transport adaptés à leurs mobilités ? •Les espaces publics sont-ils accessibles à tous ? •Détailler la qualité d'usage des espaces publics (accessibilité, entretien, visibilité, fonctionnalité et vocation, continuité...) comme condition d'appropriation et lieu d'un possible lien social. |
| | Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle | Réduire les phénomènes de ségrégation socio-spatiale | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet s'inscrit -il dans une politique de l'habitat (et réflexion menée à quel niveau ?) •Le projet prend-il en compte certains publics ? •Le projet intègre-t-il des objectifs en terme de mixité sociale à l'échelle d'un immeuble, de l'opération, du quartier, de la ville ? •Où sont localisés les programmes sociaux ? |
| | | Organiser la mixité fonctionnelle | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet ambitionne-t-il des critères de mixité fonctionnelle ? •Le projet est-il organisé sur la base de pôles monofonctionnels ou sur le principe de pôles mixtes à dominante ? •Le projet privilégie-t-il des modes d'occupation différenciée des immeubles (ex: commerces en rez-de-chaussée) ? •Comment cela est-il permis (aspects réglementaires notamment) ? |
| | | | |

4.2. Le pilier économique du développement durable

Assurer la pertinence et la pérennité dans le temps du montage socio-économique

| Thème | Assurer la pertinence et la pérennité dans le temps du montage socio-économique | | |
|---|---|---|---|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Le pilier économique du développement durable | Optimiser la portée économique du projet | Inscrire le projet dans la dynamique de développement local | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet soutient-il la création d'emploi (en particulier tourné vers la main d'œuvre locale) ? •Les filières économiques locales sont-elles structurées pour répondre aux besoins du projet (matériaux et techniques de construction, compétences pour la maintenance des installations...) ? •Favorise-t-il la mixité fonctionnelle, en particulier l'installation et le maintien des commerces et services de proximité ? •Apporte-t-il une contribution à l'attractivité du territoire et agrandit-il les aires de chalandises des activités économiques du territoire ? |
| | | Anticiper et encadrer l'impact économique du projet | <ul style="list-style-type: none"> •Les infrastructures existantes et les équipements sont-ils adaptés pour absorber les échanges économiques induits par le projet (les déplacements générés à tous les stades du projet, les services aux entreprises ou aux particuliers qui s'installeront) sans perturber ceux qui préexistent ? •Quels effets concurrentiels sont à prévoir sur les activités économiques et de services à court et long terme ? •Quels retours escomptés en matière de prélèvement fiscal ? •Quelles conséquences prévisibles sur les marchés fonciers et immobiliers et quelles mesures ont été prises pour les maîtriser ? |
| | Assurer la pertinence du montage financier du projet | Optimiser le montage financier et le coût global du projet | <ul style="list-style-type: none"> •Le montage financier est-il adapté aux choix de la collectivité et à la situation foncière du projet (parts du public et du privé ; qui dispose de la maîtrise foncière) ? •Comment ont été réparties les charges foncières entre aménageur et promoteur (comment ont été justifiés les prix du terrain nu, et du terrain équipé) ? •Quels sont les bénéfices et avantages attendus respectivement, pour la maîtrise d'ouvrage, pour les usagers, et pour la population locale (riverains notamment) ? •Comment ont été financés les équipements propres au quartier (activités, moyen de communication - ex. fibre optique -, services et commerces urbains, transports collectifs, espaces publics identitaires et espaces extérieurs de loisirs à proximité...) ? •Tous les financements possibles ont-ils été examinés (ADEME, CDC, région...) ? |
| | | Imposer des objectifs de résultats en matière de réduction/maîtrise des charges | <ul style="list-style-type: none"> •Les coûts de fonctionnement ont-ils été calculés, et leur financement prévu ? •Comment lier l'exigence de fournir le DPE à un engagement des constructeurs sur la maîtrise des charges ? |
| | Garantir la pérennité du projet | Assurer des possibilités d'évolution conjoncturelle du projet | <ul style="list-style-type: none"> •Le projet permet-il des adaptations, voire une réversibilité des choix (changements d'usage...) ? Quels scénarios d'évolution ont été envisagés ? La fin de vie du projet a-t-elle été imaginée, et à quel coût (démantèlement, déconstruction, remise en état du site) ? •L'évolutivité des constructions (logements, équipements...) a-t-elle été envisagée ? •Les conditions de mutualisation d'espaces ont-elles été envisagées (ex : stationnement, espaces privés collectifs...) ? |
| | | Prévenir les risques liés au projet | <ul style="list-style-type: none"> •Quelle prise en compte des risques comptables et financiers du projet ? •Quelle prise en compte des coûts externes sur la santé publique, l'environnement, et la sécurité publique (creuser) ? la performance économique des techniques et technologies mobilisées est-elle assurée ? |

4.3. le pilier environnemental

Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - eau

| Thème | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - eau | | | |
|------------------------|--|--|--|--|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier | |
| Pilier environnemental | Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | Eau : optimiser l'utilisation locale des eaux urbaines | Gérer les eaux pluviales localement (selon les capacités des sols) | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> •Augmentation de la perméabilité des voiries, installation de noues et bassin de rétention paysager. •Rétention totale des eaux de pluie sur l'opération pour usage local et/ou infiltration naturelle. |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> •Toitures végétalisées. •Stockage en cuve. •Rétention totale des eaux de pluie sur l'opération pour usage local et/ou infiltration naturelle. |
| | | | Réduire la consommation d'eau potable | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> •Stockage et utilisation de l'eau pluviale pour les espaces verts publics et/ou collectifs •Utilisation de l'eau de pluie à un usage public et/ou collectif autre que l'arrosage. •Choix de végétation cohérent avec la ressource en eau et les besoins de drainage du site. |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> •Installation de robinets et douchettes économes, WC double vitesse. •stockage et utilisation de l'eau pluviale pour les espaces verts privés •utilisation des eaux pluviales pour les WC, nettoyage des véhicules, jardin. |
| | | | Réduire la consommation d'eau potable | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> •A-t-on eu recours à l'assainissement par les plantes, aux jardins filtrants? |
| Bâtiment | ... | | | |

Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - déchets

| Thème | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - déchets | | | | |
|------------------------|--|--|--|--|--|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier | | |
| Pilier environnemental | Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | Déchets : prévenir la production de déchets et optimiser les filières de collecte et de traitement des déchets | Limiter et trier les déchets de chantier | | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> Action de collecte sélective organisée au niveau de différents chantiers. Formation des entreprises et participation à un processus de valorisation via une filière locale. Choix du type de collecte mis en œuvre (apport volontaire?). Utilisation de matériaux locaux issus de l'aménagement du site ou d'une éventuelle phase de démolition-restructuration. | |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> Action de collecte sélective au niveau de chaque chantier de bâtiment. Action pédagogique de réduction notable des volumes de déchets engendrés. | |
| | | | Valoriser les déchets organiques | | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> Point de compost collectif. Utilisation locale du compost collectif ou valorisation commerciale via une filière locale. | |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> Compostage individuel généralisé. Formation des habitants pour l'usage domestique du compost. | |
| | | | Réduire le volume des déchets ménagers | | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> Action de collecte sélective au niveau du quartier. Participation à un processus de valorisation via une filière locale. ... | |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> Présence de points de tri des déchets à moins de 500 m des logements. Adaptation du logement au tri des déchets. Action pédagogique de réduction notable des volumes de déchets engendrés. | |

Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - biodiversité

| Thème | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - biodiversité | | |
|------------------------|---|--|--|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Pilier environnemental | Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | Biodiversité : développer la nature en ville | Aménagement <ul style="list-style-type: none"> •Maintien ou valorisation du patrimoine naturel existant. •Prise en compte de la biodiversité (création ou maintien des corridors biologiques...). •Choix des essences locales et variété. •Maintien des biotopes. •Mouvements de terre limités aux sols pollués (utilisation locale des déblais pour faire des remblais paysager et/ou de protection sonore). •Emprise au sol des espaces publics. •Entretien naturel des espaces collectifs. •Qualité de la terre végétale. •Maintien des corridors écologiques. |
| | | | Bâtiment <ul style="list-style-type: none"> •Valorisation de la végétation en pied de bâtiments. •Valorisation de la végétation sur façades et toitures. •Entretien naturel des espaces privés. |

Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - mobilité

| Thème | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - mobilité | | | |
|--|---|---|---|--|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier | |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | | Mobilité : maîtriser les déplacements individuels motorisés, diversifier l'offre de mobilité, favoriser les modes doux et collectifs de déplacement | Limiter les besoins de déplacement | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser la localisation et l'agencement du quartier. • Implantation de services publics et privés, de commerces et d'activités culturelles et de loisirs au sein ou à proximité du quartier. • Mixité fonctionnelle favorisant l'emploi des habitants sur place ou à proximité du quartier. |
| | | | Promouvoir les transports en commun | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Présence de transport en commun. • Desserte du site par plusieurs modes de transport en commun dont un en site propre. Quel niveau de service : quelles fréquences pour quels parcours ? • Point de connexion avec un transport en commun efficace au cœur de l'opération. • Connexion avec un mode de transport en commun efficace à moins d'1 km, ou 20 mn en transport en commun. • création de parcs-relais. |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> • Distance avec le transport en commun : 1 km, 500 m... |
| | | | Soutenir les associations de transports partagés | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Présence d'association de covoiturage, d'auto-partage • Aménagement de parking-relais de co-voiturage, de parc d'auto-partage. • Vélos en libre-service (avec ou sans contrat impliquant des contraintes publicitaires). |
| | | | Limiter l'impact de la voiture dans l'ÉcoQuartier | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Optimisation des stationnements (ex. : mutualisation...). • Localisation des stationnements (ex. : en périphérie du quartier,...). • Forme du stationnement (groupé, à la parcelle...). |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de stationnement par logement : plus de 2, 2, 1, moins de 1. |
| | | | Promouvoir les déplacements à vélo dans l'ÉcoQuartier et vers les autres quartiers adjacents | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de piste cyclable en site propre (pas une fin en soi : pour quel parcours), voies partagées, secteurs zone 30... • Existence d'un plan de déplacement. |
| | | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de locaux vélo bien connectés avec la rue et l'entrée des bâtiments. |
| | | | Promouvoir le déplacement des piétons dans l'ÉcoQuartier | |
| | | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Existence d'un plan de déplacement piéton. • Promotion des initiatives type Carapatte et Caracycle • Comment ont été traités les cheminements piétons, avec quel confort ? Pour quels usages et besoins, quelles connections (lieux de loisirs, espaces publics, commerces, écoles... ? |

Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - sobriété énergétique et énergies renouvelables

| Thème | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - sobriété énergétique et énergies renouvelables | | |
|------------------------|---|---|---|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Pilier environnemental | Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | Sobriété et efficacité énergétiques et énergies renouvelables | Aménagement <ul style="list-style-type: none"> •Maîtrise des besoins en déplacement motorisés (cf. mobilité). Recourir à des procédés faiblement ou pas consommateurs d'énergie (système gravitaire de collecte des eaux, traitement sur place de l'eau ou des tailles de végétaux, composer avec les écoulements d'eau souterraine plutôt que pomper la nappe en permanence dans les sous-sols...). Part de production renouvelable à l'échelle de l'opération : 5, 10, 15, 20 25 % |
| | | | Bâtiment <ul style="list-style-type: none"> •Performance énergétique des bâtiments : BBC, énergie positive. •Intégration des énergies renouvelables au bâti. •Dispositions constructives incitant à un moindre recours aux services énergétiques (ex. : des escaliers fonctionnels et valorisés dans l'architecture permettent de limiter le recours aux ascenseurs, bonne utilisation de l'éclairage naturel...). |

Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - densité et forme urbaine

| Thème | Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement - densité et forme urbaine | | |
|------------------------|---|--|--|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Pilier environnemental | Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | Densité et formes urbaines : promouvoir une gestion économe de l'espace et la reconquête des zones centrales dégradées | Aménagement <ul style="list-style-type: none"> •Quelle est la densité : plus de 60 lgt/ha, entre 30 et 60 lgt/ha, moins de 30 lgt/ha ? •Quelle est la densité prévue pour l'opération (préciser modalités de calcul) ? Comment se situe-t-elle par rapport aux précédentes opérations, par rapport aux quartiers voisins, par rapport au centre-ville ? •Forme urbaine dense mais avec quel parti d'aménagement choisi pour faire accepter la densité ? •Présence d'espaces publics paysagers et/ou d'espaces naturels à proximité ? •Travail sur l'intimité des logements ? •Forme urbaine dense. |
| | | | Bâtiment <ul style="list-style-type: none"> •Surface des parcelles de logement individuel : plus de 500 m², entre 300 et 500 m², entre 150 et 300 m², moins de 150 m². •Recours à l'habitat intermédiaire, à la mixité et la complémentarité des types de construction (transition entre espaces ouverts et cœur urbain dense). |

Promouvoir les qualités environnementales et architecturales des bâtiments -construction

| Thème | Promouvoir les qualités environnementales et architecturales des bâtiments -construction | | |
|--|--|---|---|
| | Dimensions | Objectifs | Questionnements (non-exhaustif) pour aider l'expert dans l'examen du dossier |
| Promouvoir les performances écologiques dans l'ÉcoQuartier | Éco-construction | Généraliser la conception bioclimatique | |
| | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> •A-t-on défini des règles d'implantation des bâtiments à l'échelle de l'aménagement ? •La conception de l'aménagement a-t-elle donné lieu à une réflexion sur l'épannelage (ombre portées, effets du vent...) •Cohérence de l'ensemble du projet aux différentes échelles. •Quelle qualité urbaine générale |
| | | Bâtiment | •Orientation/conception bioclimatique. |
| | | Mettre en place une enveloppe thermique performante | |
| | | Bâtiment | <ul style="list-style-type: none"> •Matériaux (qualité sanitaires et thermique)/matériaux avec fiche FDES. •Qualité de l'isolation du bâtiment (Ubât < Ubât ref -10 %, Ubât < Ubât ref -30 %) |
| | | Installer des équipements durables et performants | |
| | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> •Eau chaude sanitaire (classe A), Chauffe-eau solaire •Équipements de chauffage performant, bât passif : pas d'équipement de chauffage lourd. •Équipement de rafraîchissement (système de sur-ventilation, pas de climatisation). •Mise en place d'équipement et de matériel à faible consommation électrique, puissance électrique < 6 A |
| | | Prévoir des bâtiments et des aménagements où l'on se sent bien | |
| | | Aménagement | <ul style="list-style-type: none"> •Choix des matériaux des espaces publics ? •Modes d'entretien des espaces publics ? |
| | | Bâtiment | •Quel confort d'usage des bâtiments et des logements en particulier (praticité, évolutivité, ambiances, appropriations, entretien...) |