

17.24  
OLLIOULES  
PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE EN CENTRE-VILLE

PHASE 2 - Finalisation du programme urbain

juin 2018

Hotel de Ville  
7 Avenue du Général de Gaulle  
83 190 Ollioules



TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture  
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille  
tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65  
atelier@tangram-architectes.com

**TANGRAM**  
ARCHITECTES

SETEC ORGANISATION - Agence Marseille  
41, la Cannebière - 13001 Marseille  
tel : 04 96 11 03 20 - fax : 04 56 54 34 21  
rbendjaballah@orga.setec.fr

 setec organisation



# SOMMAIRE

PREAMBULE p.5

## RAPPEL DES ENJEUX ET SCÉNARIO RETENU

RAPPEL DES ENJEUX p.8  
RAPPEL DES ENJEUX p.9  
LE SCÉNARIO RETENU p.10  
LE SCÉNARIO RETENU p.11

## PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

UNE PROGRAMMATION MIXTE p.14  
EPANNELAGE p.15  
PROGRAMMATION DÉTAILLÉE p.16  
STATIONNEMENT p.17  
PROGRAMMATION EQUIPEMENT p.18  
PROGRAMMATION EQUIPEMENT p.19  
PROGRAMMATION DÉTAILLÉE p.20  
PROGRAMMATION DÉTAILLÉE p.21

## LES ESPACES PUBLICS ET LE PROJET URBAIN

COMPOSITION p.24  
PRINCIPE DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT p.25  
DÉFINITION ET RÉFÉRENCE p.26  
RÉFÉRENCES ESPACES PUBLICS p.27  
SURFACES DES ESPACES PUBLICS p.28  
ESTIMATION p.29

## VOLET ENVIRONNEMENTAL

UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPÉRATION p.32  
LA DÉMARCHE QUARTIER DURABLE MÉDITERRANÉEN p.33

---

# 1. PREAMBULE

La phase 2 de la mission de requalification urbaine du secteur Malraux/Lemoyne s'inscrit dans le processus de projet et le dialogue continu avec les différents acteurs de la commune d'Ollioules. Le présent document développe et affine les principes de programmation et d'aménagement urbain du scénario 1 validé lors de la phase précédente. L'enjeu de cette deuxième phase est d'apporter les éléments nécessaires à la réalité opérationnelle d'un projet de renouvellement urbain stratégique pour le centre ville d'Ollioules.

L'équipe missionnée pour répondre à cette étude pré-opérationnelle en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage est la suivante :

**-TANGRAM Architectes**, mandataire, maître d'oeuvre référent pour l'urbanisme, le paysage et l'architecture, coordonne l'étude tant dans l'organisation du travail, que de la cohésion de l'ouvrage opérationnel ;

**-SETEC**, co-traitant, interviendra pour la programmation, le montage d'opération, VRD et environnement

---

---

# 1

- RAPPEL DES ENJEUX ET SCÉNARIO RETENU

## 1// UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EQUILIBREE

**CONSTAT :** Le site d'étude est presque entièrement dédié au stationnement ( cf. état des lieux ci-dessous). Aujourd'hui, la capacité en stationnement est de 337 places avec une majorité des places en surface. Une image du tout-voiture en entrée de ville qui n'est pas adaptée à l'ambition d'Ollioules.

**ENJEUX SCENARIO 1 :** Retrouver une offre de stationnement équilibrée qui répondent aux besoins du projet et à l'offre existante. Equilibrée également dans la répartition des stationnements enterrés et en surfaces.  
*N.B. Source nombre de places de stationnement : CCTP de la mission*



## 2// TRAVAILLER LA TOPOGRAPHIE POUR RETROUVER DES CONTINUITES

**CONSTAT :** Le site est actuellement scindé en quatre niveaux topographique. Ces ruptures de niveaux rendent l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite difficile et la lisibilité de cet espace fragmenté. Les circulations piétonnes sont discontinues et ce site est déconnecté du reste de la ville.

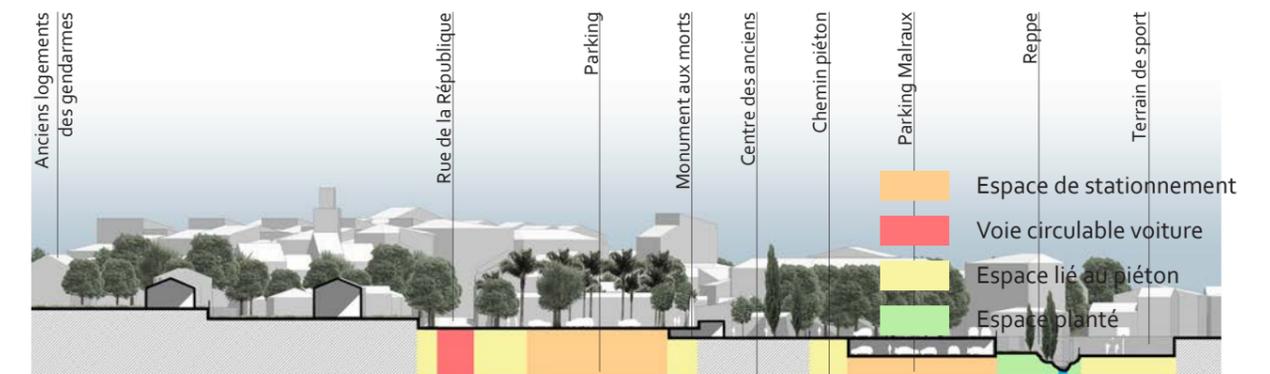
### ENJEUX SCENARIO 1 :

Retrouver la rue Loutin et s'intégrer dans la trame foncière pour offrir des espaces publics généreux lisibles et hiérarchisés.



Deux niveaux perceptibles depuis l'espace public

- Niveau haut
- Niveau bas
- Niveau intermédiaire
- Niveau Reppe et ses berges



Profil en travers : 4 niveaux se dessinent



### 3// UNE PROGRAMMATION MIXTE

**CONSTAT :** La fonction principale qui compose le site actuel rend le lieu stérile et accroît les ruptures au sein du site et avec ses abords.

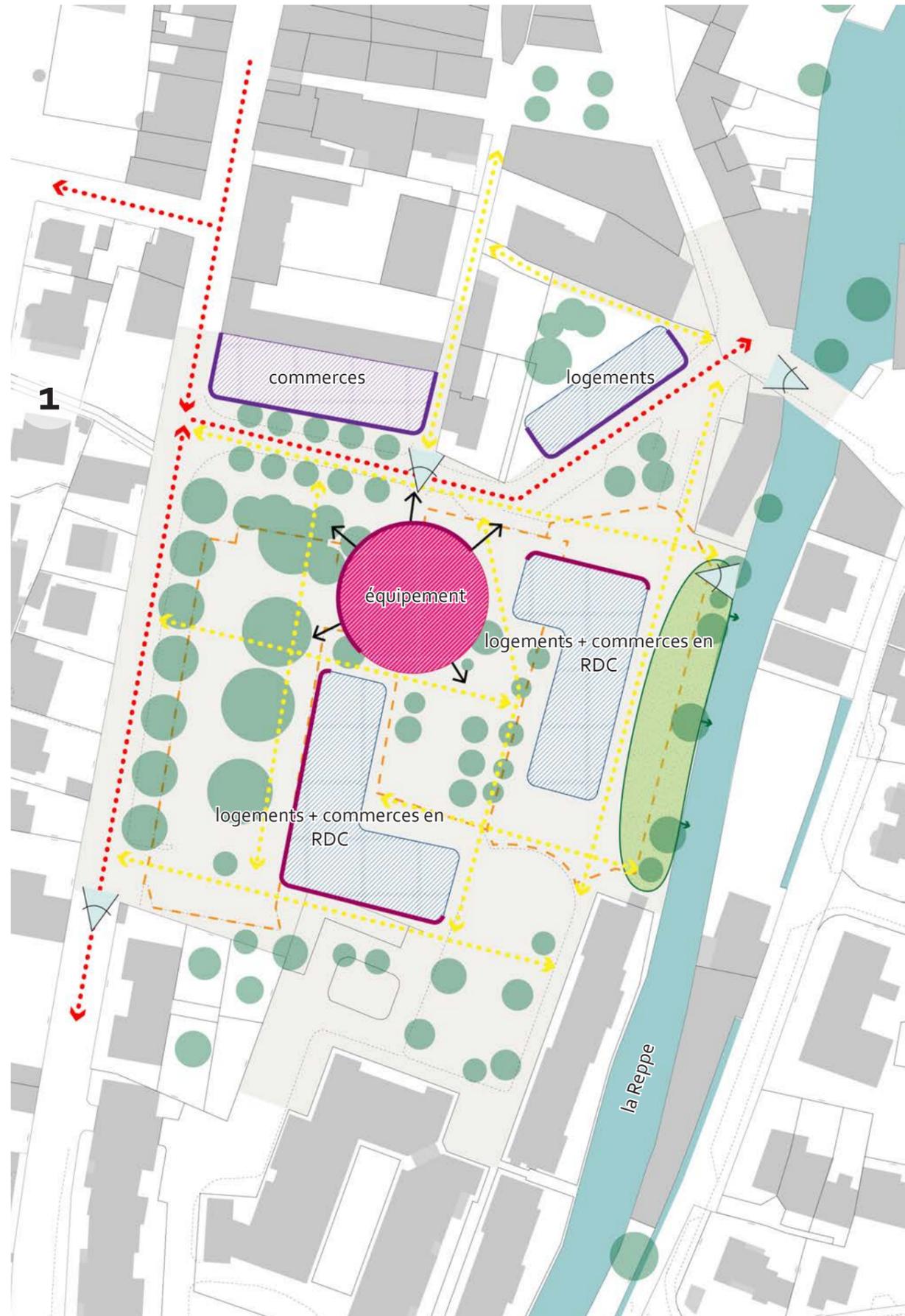
#### ENJEUX SCENARIO 1 :

La programmation propose une mixité qui renforce la diversité attractive d'un centre-ville.

#### // L'ÉQUIPEMENT, ÉLÉMENT CENTRAL DE LA ZONE

Situé au centre de l'opération d'aménagement, l'équipement apparaît, comme un élément attractif et fédérateur du projet. C'est un élément visible en entrée de centre-ville avec une architecture singulière qui regroupe activités culturelles et associatives.

Le parking Lemoyne est requalifié pour offrir des places de stationnement en lien avec les commerces en rez de chaussée. Les logements et commerces se situent dans la continuité de l'équipement. La façade commerciale se situe à l'est et au nord de la zone, offrant une visibilité importante depuis les deux entrées de ville (rue de la République et pont du Faubourg).



#### // OFFRIR UNE CERTAINE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET URBAINE

- Équipement public
- Logements
- Commerces



#### // REVALORISER L'ENTRÉE DE VILLE

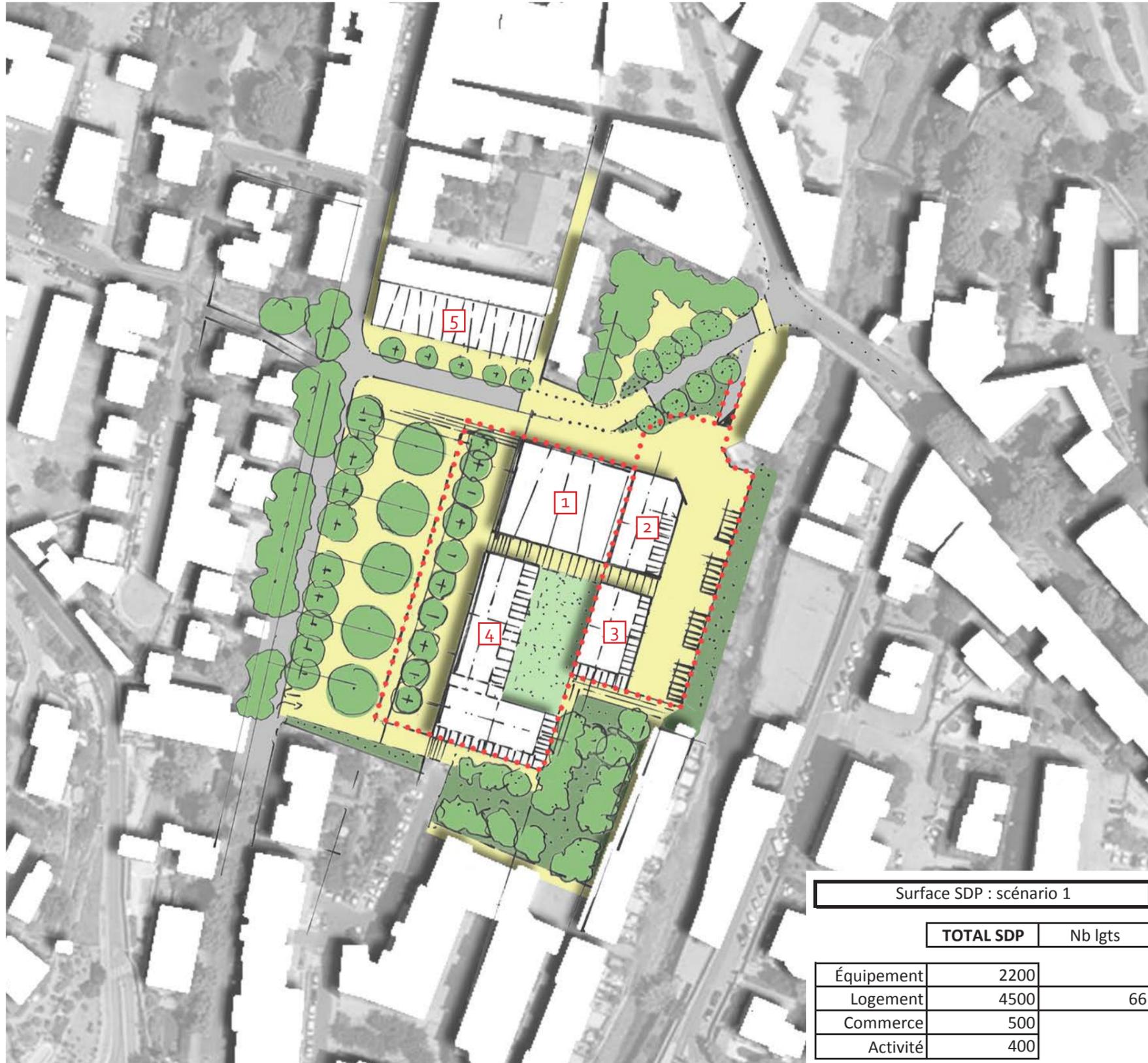
- Offrir une façade urbaine d'entrée de ville qualitative
- Retrouver un front bâti en continuité avec le centre historique
- Proposer une offre de stationnement plus importante

#### // PROPOSER UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET DE QUALITÉ

- Aménager des espaces publics de qualité et marquer l'entrée de ville par un espace public majeur
- Des cônes de vue à valoriser
- Requalifier les berges et créer un lien vers la Reppe

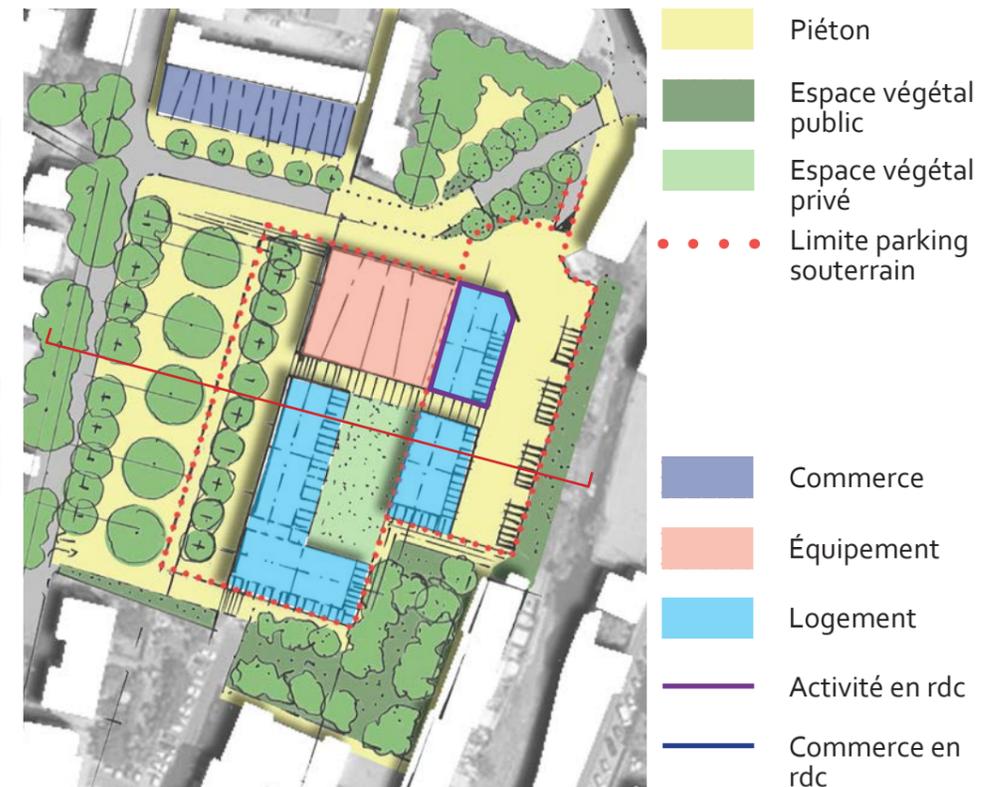
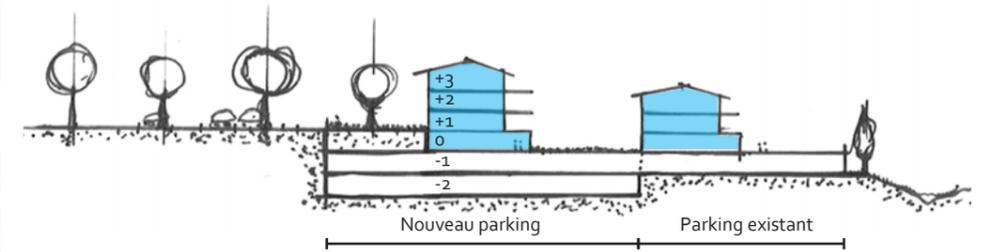
#### // AMÉLIORER L'ACCÈS AU CENTRE-VILLE ET LES DÉPLACEMENTS

- Conserver des continuités en véhicules et établir un partage équilibré de la voirie
- Créer des continuités pour les pratiques modes doux en lien avec le reste de la ville



Scénario retenu :

L'aménagement du scénario 1 propose de développer l'opération autour de l'équipement culturel. Son implantation favorise sa visibilité depuis les axes circulés ; il devient un élément référent du quartier. Les constructions voisines s'implantent dans une logique structurale en relation avec le parking souterrain existant et futur. Le bâtiment 2 accueille en rez-de-chaussée des activités. Une calade traverse l'ensemble d'est en ouest et offre un accès direct à une terrasse publique agrémentée d'ombrières surplombant la Reppe. Le mail Le-moyne est réaménagé, une troisième trame végétale est plantée sur son côté est. Cet espace préserve son usage de parking et un nombre équivalent de place de stationnement. L'implantation des nouvelles constructions génère un cœur d'îlot végétalisé (sur dalle) en connexion avec le cœur d'îlot existant au sud. Ce dernier est réaménagé pour accueillir un jardin et des jeux pour enfant.



L'enjeu de requalification de ce site est d'offrir des espaces publics qui favorisent la continuité et les connexions visuelles et piétonnes. Dans le scénario 1, Afin de conserver le nombre de places de stationnement existant et de répondre aux besoins en stationnement du projet, l'offre est répartie de cette manière:

Le parking Lemoyne est requalifié en parking paysagé pour conserver des places en surface. Un stationnement enterré est implanté sous l'opération et communique avec le Forum Malraux conservé.

Stationnement	Existant
Lemoyne	127
Estienne d'Orves	20
Malraux Haut	80
Forum Malraux	110
Parking créé	
<b>TOTAL</b>	<b>337</b>



- Parking souterrain projet
- Parking souterrain existant
- Entrée/sortie
- Connexion interparking
- Sens de circulation

---

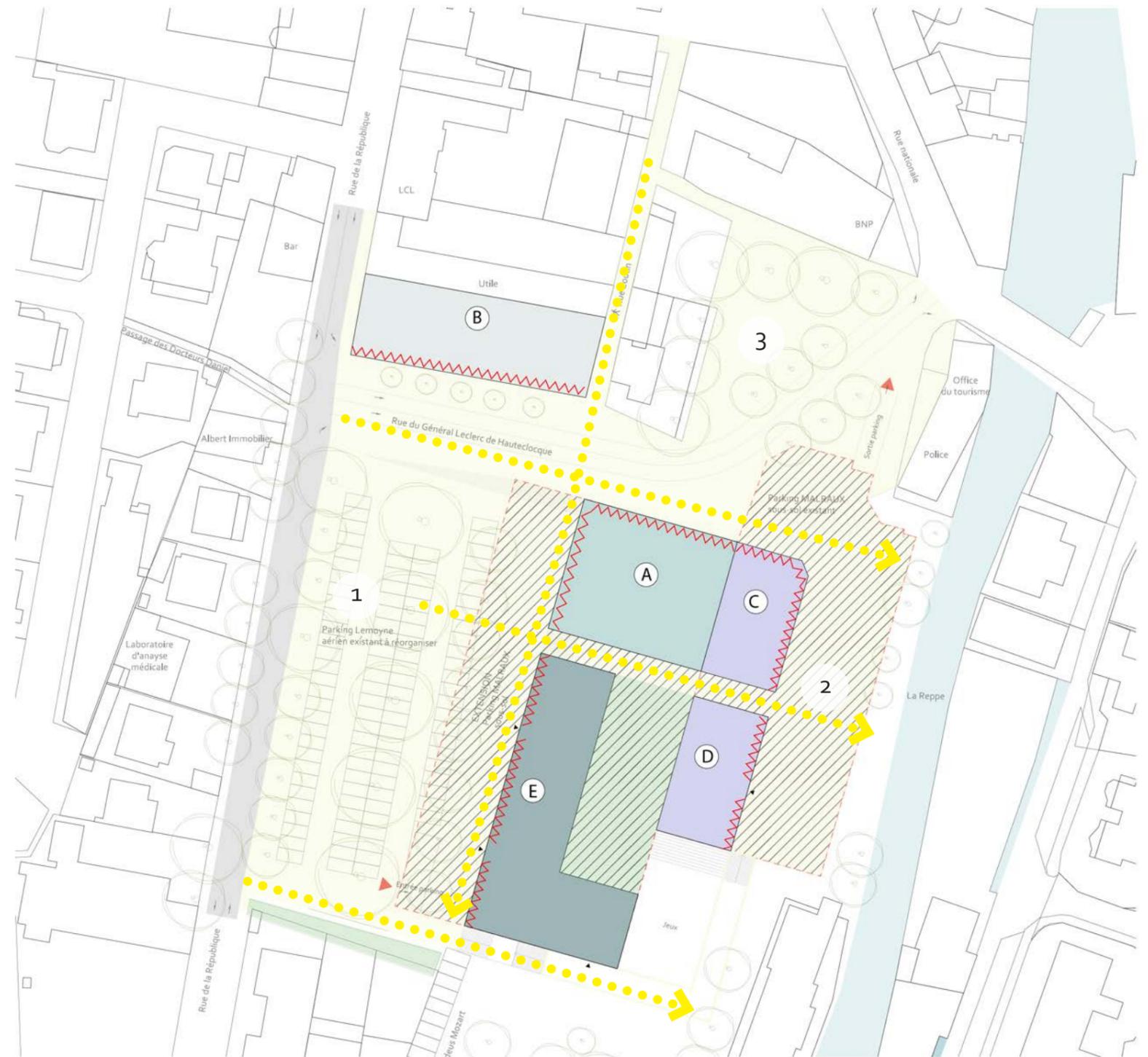
---

## **2.** PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## LA PROGRAMMATION MIXTE

L'étude de diagnostic et de faisabilité a donné lieu à 3 scénarii fonctionnels et d'aménagement parmi lesquels, un a été choisi. Ce dernier prévoit à la fois :

- la création d'un équipement fédérateur destiné aux différentes catégories de populations, de la petite enfance aux seniors en passant la jeunesse, les familles,... englobant dans sa conception et son positionnement, le restitution des éléments préexistants sur le site tels que le monument aux morts, les locaux associatifs (Solidarité Ollioulaise), le foyer des anciens, la maison du combattant,
- Une crèche et un accueil jeunesse
- de nouveaux logements selon un principe de mixité sociale avec un accent mis sur les familles,
- des commerces de détails,
- des bureaux notamment pour une étude notariale,
- du stationnement couvert et de surface,
- le relogement sur site ou à proximité du Crédit Agricole selon des conditions d'installation et la configuration se rapprochant le plus possible de l'existant.



### PROGRAMMATION

A Equipement culturel

B Relocalisation crédit Agricole

C Accueil jeunesse/Logements

D Crèche / Logements

E Commerces / Bureaux / Logements

 Parking souterrain

 Equipement culturel

 Commerces/ Bureaux/ Logements

 Services/ Logements

 Bureaux / Crédit Agricole

 Rez de chaussée actifs

 Axes piétons

 Accès stationnement

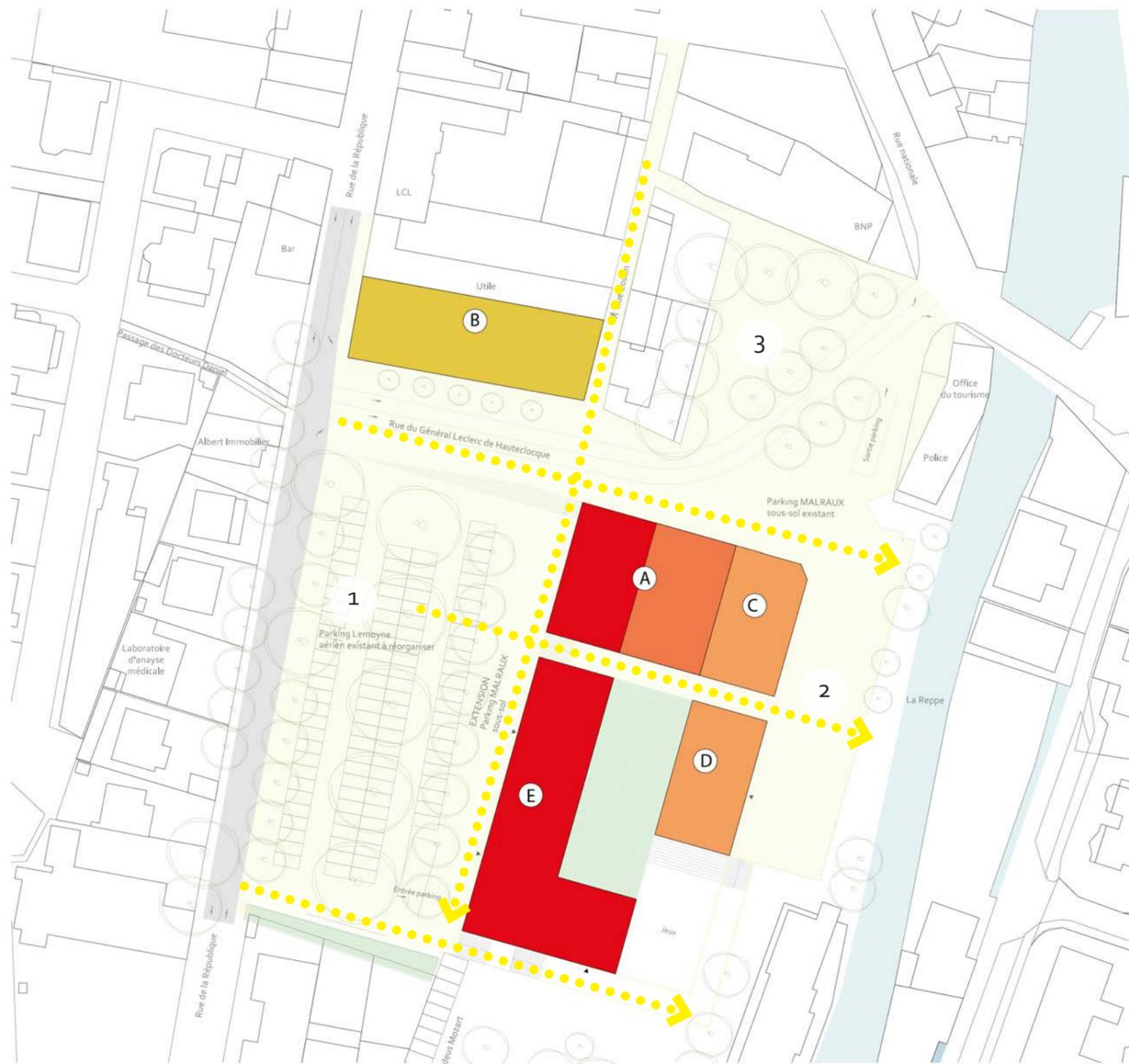
1 Parking public Lemoine

2 Parvis Reppe

3 Square



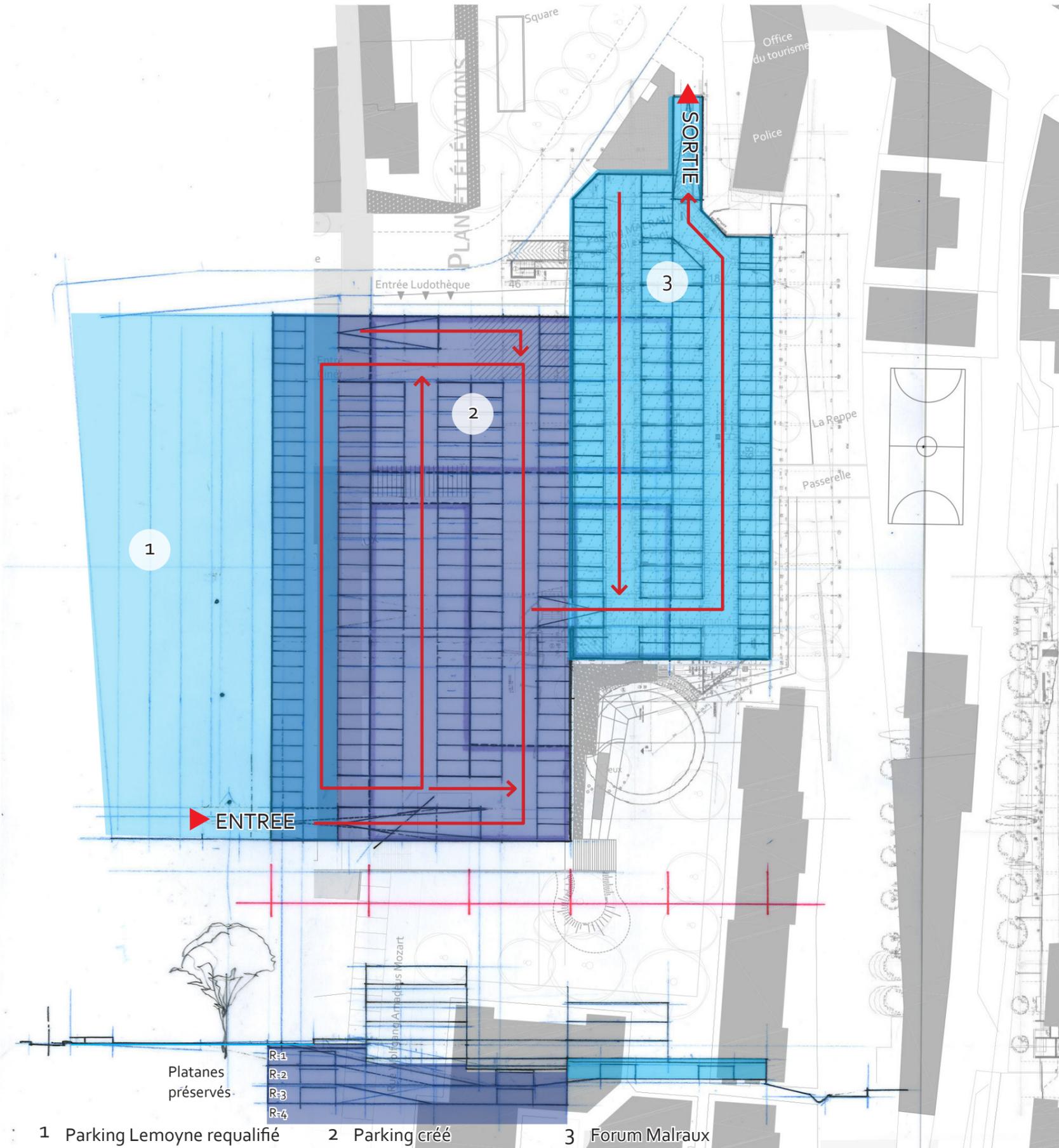
L'épannelage est travaillé de manière à respecter les abords et le vélum général. Celui-ci accompagne la topographie naturelle plus bas côté Reppe, le volume bâti grimpe côté place Lemoine pour offrir une facade urbaine adaptée aux dimensions de l'espace public.



- R+1
- R+2
- R+3
- Coeur d'ilot planté RDC

Récapitulatif du programme	SU	SDP
<b>Équipement multiactivités culturelles et de loisir</b>	<b>A</b>	<b>2 438</b>
Médiathèque / Ludothèque	686	926
Locaux associatifs	161	193
Salles polyvalente 300 places - (projection cinéma, évènementiel)	707	884
Cinéma 2 salles dédiées (200 et 120 places)	243	292
Cafétéria	120	144
<b>Équipement accueil petite enfance - animation jeunesse</b>	<b>B</b>	<b>248</b>
centre multiaccueil petite enfance (20 berceaux)	199	248
Centre accueil -animation jeunesse	172	206
<b>Logements</b>	<b>C</b>	<b>3 252</b>
33 libres et intermédiaires		
14 sociaux		
<b>Commerces</b>	<b>D</b>	<b>640</b>
2 emplacements de moyennes surfaces de 160 à 240 m <sup>2</sup> (surfaces spécialisées en bricolage et équipement de la maison)		
6 emplacements de petites surfaces de 40 à 80 m <sup>2</sup>		
<b>Activités tertiaires</b>	<b>E</b>	<b>1 250</b>
Charge notariale		400
archives		400
Plateaux de 5 à 10 cellules de 20 à 40 m <sup>2</sup> recomposables pour services de rayonnement communal et de proximité		450
<b>TOTAL SURFACES BATIES EN SUPERSTRUCTURE</b>		<b>7 828</b>





**Stationnement existant :**

(\*Les chiffres sont issus duCCTP de la présente mission)

- En surface:
  - Parking Malraux : 80 places
  - Parking Lemoine : 127 places
  - Parking Estienne D'orves : 20 places
- En enterré :
  - Parking Malraux, dit Forum Malraux : 110 places
- Soit un total de **337 places existantes**

**Stationnement projet / besoins estimés:**

Le besoin en stationnement du projet répond aux règles du PLU et va même au delà pour être en accord avec la programmation proposée.

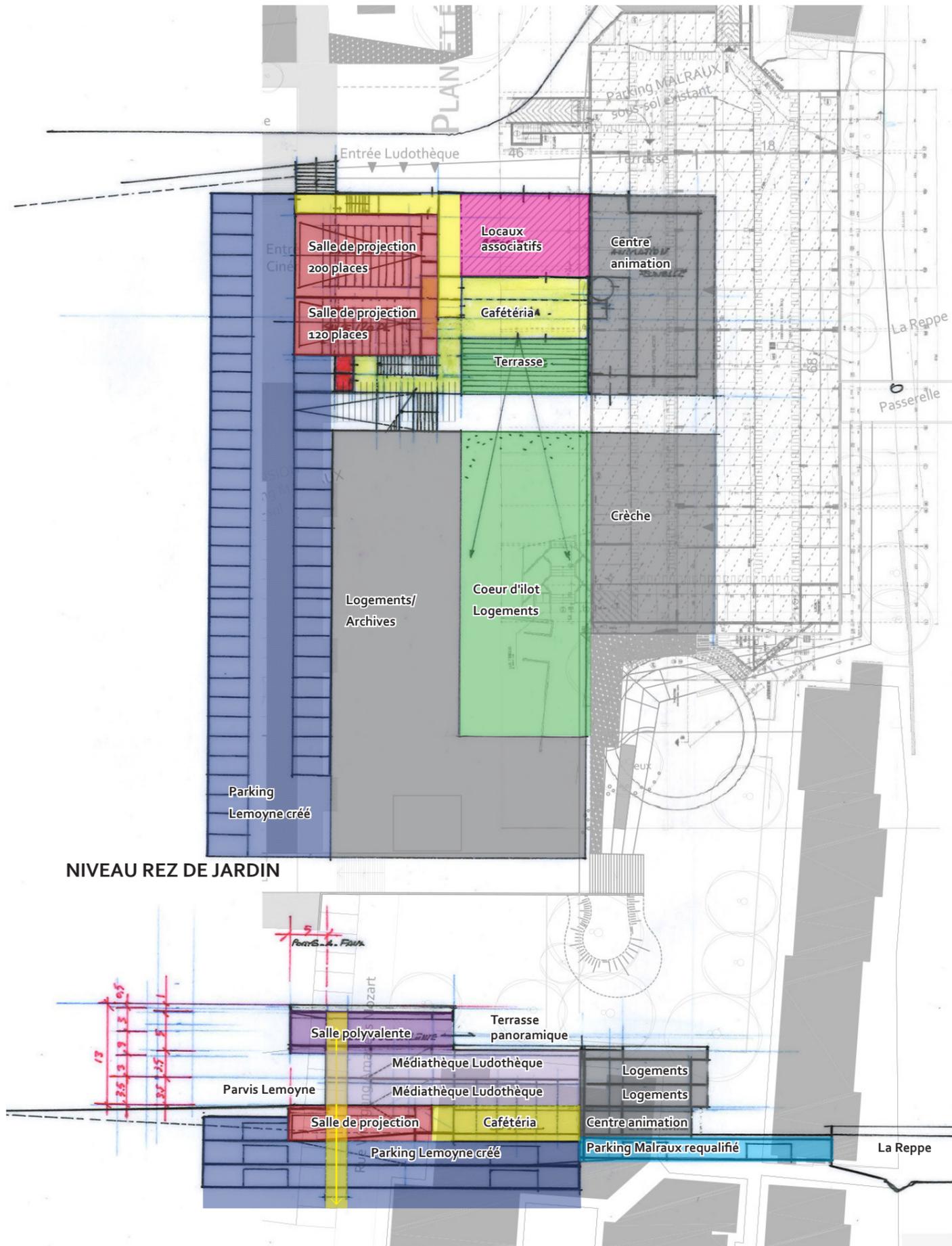
Ainsi, pour les logements, le projet génère un besoin de 1 place par logement social et 2 places / logement autre.

14 places pour le logement social et 66 places pour les autres logements soit un total de **80 places.**

Stationnement	Existant	Créé	Supprimé	TOTAL PROJET
Lemoine	127		34	93
Estienne d'Orves	20		20	0
Malraux Haut	80		80	0
Forum Malraux	110		5	105
Parking créé		566		566
<b>TOTAL</b>	<b>337</b>	<b>566</b>	<b>139</b>	<b>764</b>

Besoins existants	337
Besoins projets	309
<b>TOTAL</b>	<b>646</b>

NIVEAUX	PK créé	Malraux	Lemoine	TOTAL par niveau
RDC			93	93
R-1	62	105		167
R-2	168			168
R-3	168			168
R-4	168			168
<b>TOTAL</b>	<b>566</b>	<b>105</b>	<b>93</b>	<b>764</b>



Récapitulatif du programme	SU	SDP
<b>Équipement multiactivités culturelles et de loisir</b>		<b>2 438</b>
Médiathèque / Ludothèque	686	926
Locaux associatifs	161	193
Salles polyvalente 300 places - (projection cinéma, événementiel)	707	884
Cinéma 2 salles dédiées (200 et 120 places)	243	292
Cafétéria	120	144

TABLEAU DES SURFACES

ESPACE CINEMA, SPECTACLES					
FONCTION / ESPACE	OCCUPATION EFFECTIF	SURFACE UTILE	NOMBRE D'ESPACE	SURFACE UTILE UNITAIRE TOTALE	EQUIVALENT SDP
<b>ESPACE D'ACCUEIL</b>				194 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>
Hall d'accueil - foyer		150 m <sup>2</sup>	1	150 m <sup>2</sup>	
bar et réserve		12 m <sup>2</sup>	1	12 m <sup>2</sup>	
sanitaires publics		16 m <sup>2</sup>	2	32 m <sup>2</sup>	
<b>ENSEMBLE SALLES</b>	<b>300</b>			641 m <sup>2</sup>	769 m <sup>2</sup>
salle 300 places et Scène	300	378 m <sup>2</sup>	1	378 m <sup>2</sup>	
salle 150		135 m <sup>2</sup>	1	135 m <sup>2</sup>	
salle 120		108 m <sup>2</sup>	1	108 m <sup>2</sup>	
rangement table, chaise		20 m <sup>2</sup>	1	20 m <sup>2</sup>	
<b>SECTEUR TECHNIQUE</b>	<b>2</b>			81 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
régie son et lumière		12 m <sup>2</sup>	1	12 m <sup>2</sup>	
sanitaire personnel		5 m <sup>2</sup>	2	10 m <sup>2</sup>	
stockage accessoires		30 m <sup>2</sup>	1	30 m <sup>2</sup>	
bureau techniciens	2	14 m <sup>2</sup>	1	14 m <sup>2</sup>	
local maintenance		12 m <sup>2</sup>	1	12 m <sup>2</sup>	
local entretien		3 m <sup>2</sup>	1	3 m <sup>2</sup>	
<b>SECTEUR DES ARTISTES</b>	<b>12</b>			34 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
loges	12	8+12	2	20 m <sup>2</sup>	
douche		3 m <sup>2</sup>	2	6 m <sup>2</sup>	
sanitaire dont PMR		4 m <sup>2</sup>	2	8 m <sup>2</sup>	
sanitaire PMR		4 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL SURFACE UTILE</b>				<b>950 m<sup>2</sup></b>	<b>1 283 m<sup>2</sup></b>





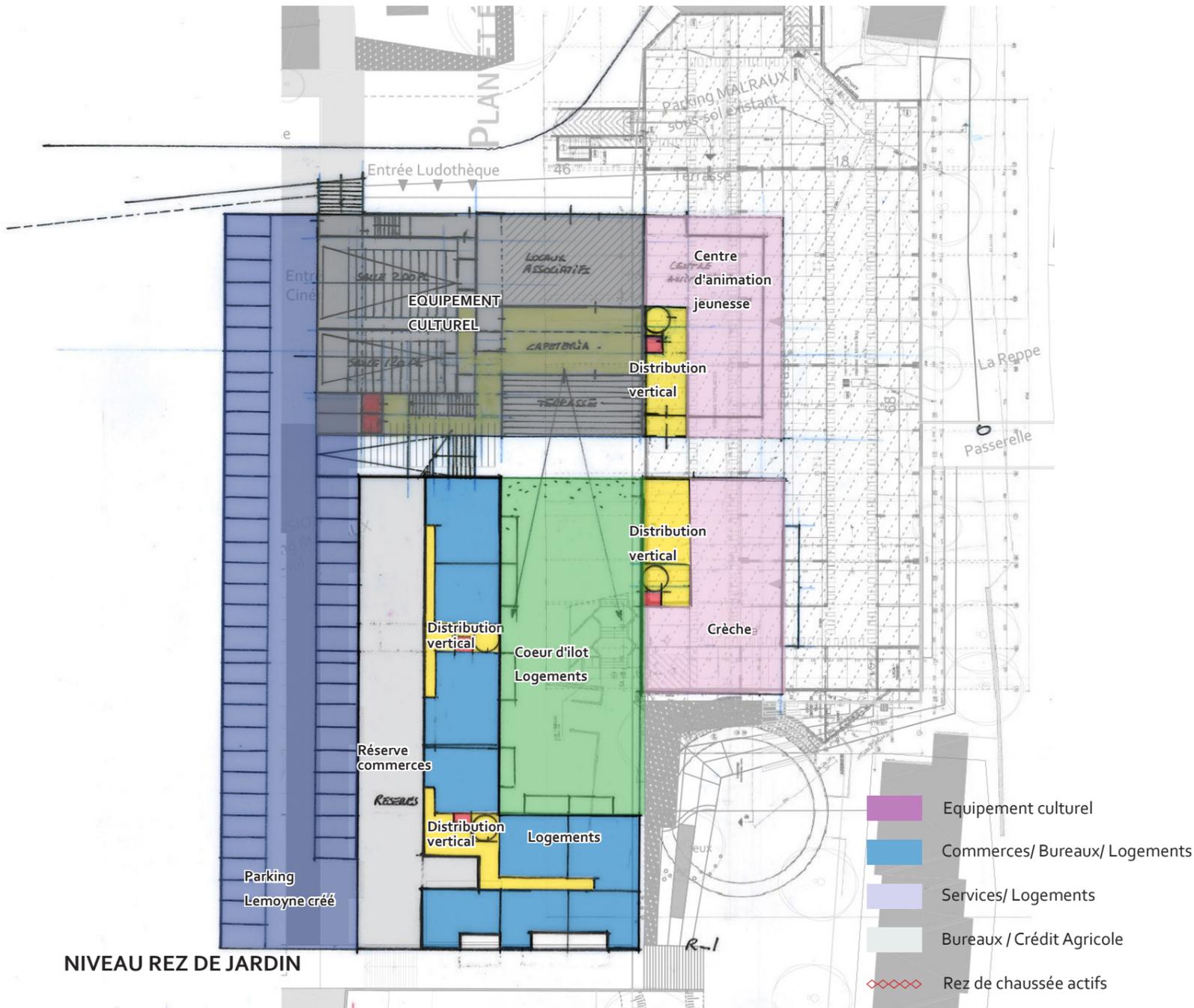
NIVEAU REZ DE CHAUSSEE  
Parvis Lemoine  
ACCUEIL / MEDIATHEQUE

NIVEAU 2 / MEDIATHEQUE

NIVEAU 3 / SALLE POLYVALENTE  
TERRASSE PANORAMIQUE

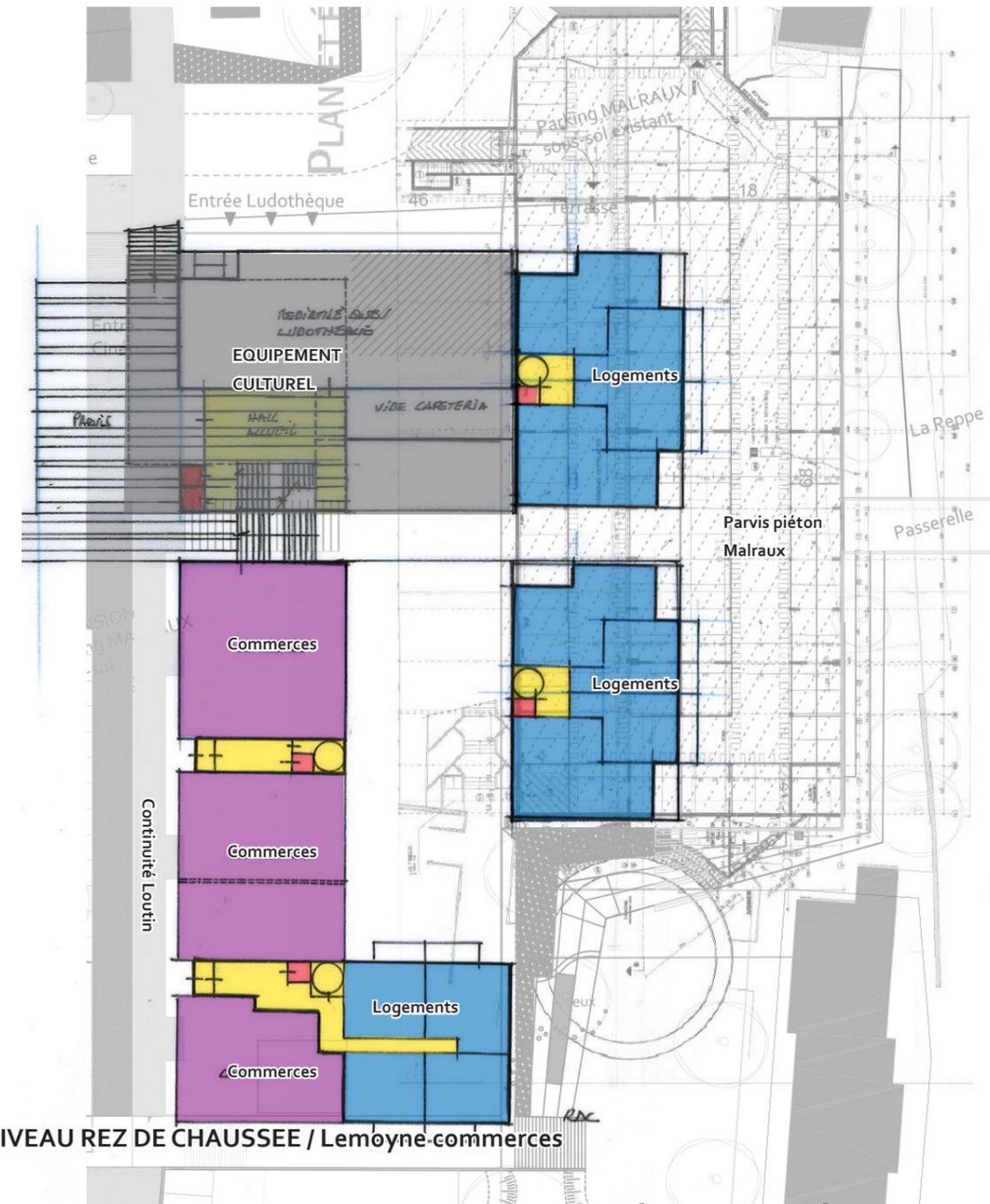
TABLEAU DES SURFACES UTILES DE PRE-PROGRAMME					
MEDIATHEQUE / LUDOTHEQUE					
FONCTION / ESPACE	OCCUPATION EFFECTIF	SURFACE UTILE UNITAIRE	NOMBRE D'ESPACES	SURFACE UTILE TOTALE	équivalent SDP
<b>ACCUEIL COMMUN</b>	<b>1</b>		<b>4</b>	<b>39 m2</b>	<b>47 m2</b>
hall d'entrée		15 m2	1	15 m2	
sanitaires		8 m2	2	16 m2	
local à poussettes		8 m2	1	8 m2	
<b>LUDOTHEQUE</b>	<b>2</b>		<b>4</b>	<b>177 m2</b>	<b>212 m2</b>
Poste accueil/information	1 poste	12 m2	1	12 m2	
espace d'animation	30 place	75 m2	1	75 m2	
salle de jeux combinables en 1 ou 2 espaces		75 m2	1	75 m2	
postes animateurs	3 postes	15 m2	1	15 m2	
<b>MEDIATHEQUE SECTION JEUNESSE</b>	<b>3</b>		<b>7</b>	<b>155 m2</b>	<b>186 m2</b>
Postes accueil/info bibliothécaire	1 personne	10 m2	1	10 m2	
Présentation des collections de bibliothèque	7000 doc	56 m2	1	56 m2	0,8 m2 pour 100 doc
Présentation des collections DVD	1000 doc	8 m2	1	8 m2	
Présentation des périodiques	50 titres	4 m2	1	4 m2	
Postes de consultation classiques	20 places	40 m2	1	40 m2	
Postes de consultation multimédia	6 postes	15 m2	1	15 m2	
Salle de l'"heure du conte" et espace atelier	20 places	22 m2	1	22 m2	
<b>MEDIATHEQUE SECTION ADULTES</b>	<b>4</b>		<b>6</b>	<b>145 m2</b>	<b>174 m2</b>
Poste accueil/info / inscription/ retour	1 personne	10 m2	1	10 m2	
Présentation des collections	7 000	56 m2	1	56 m2	
Présentation des DVD	1000 documents	8 m2	1	8 m2	
Présentation des périodiques et abonnement de l'espace actualité	100 titres	16 m2	1	16 m2	
places en consultation détente - actualité	20 places	40 m2	1	40 m2	
Postes de consultation multimédia	6 postes	15 m2	1	15 m2	
<b>SERVICE INTERNE</b>	<b>4</b>		<b>16</b>	<b>170 m2</b>	<b>204 m2</b>
Bureau responsable conservation	1	15 m2	1	15 m2	
Bureau secrétariat	1	12 m2	1	12 m2	
Bureaux assistants qualifiés et assistants de conservation	2	10 m2	2	20 m2	
Local photocopie imprimante		5 m2	1	5 m2	
Salle de réunion et détente		16 m2	1	16 m2	
Salle informatique-serveur		8 m2	1	8 m2	
local de traitement des documents		25 m2	1	25 m2	
Stockage fournitures		10 m2	1	10 m2	
Magasin central	8000 doc	32 m2	1	32 m2	
Vestiaire des agents		5 m2	2	10 m2	
Sanitaires		4 m2	2	8 m2	
Local poubelles		5 m2	1	5 m2	
Locaux d'entretien ménage		4 m2	1	4 m2	
<b>TOTAL MEDIATHEQUE / LUDOTHEQUE</b>			<b>37</b>	<b>686 m2</b>	<b>926 m2</b>

# 7. PROGRAMMATION DÉTAILLÉE



NIVEAU REZ DE JARDIN

<b>Equipement accueil petite enfance - animation jeunesse</b>	<b>248</b>
centre multiaccueil petite enfance (20 berceaux)	199
Centre accueil -animation jeunesse	172
<b>Logements</b>	<b>3 252</b>
33 libres et intermédiaires	
14 sociaux	



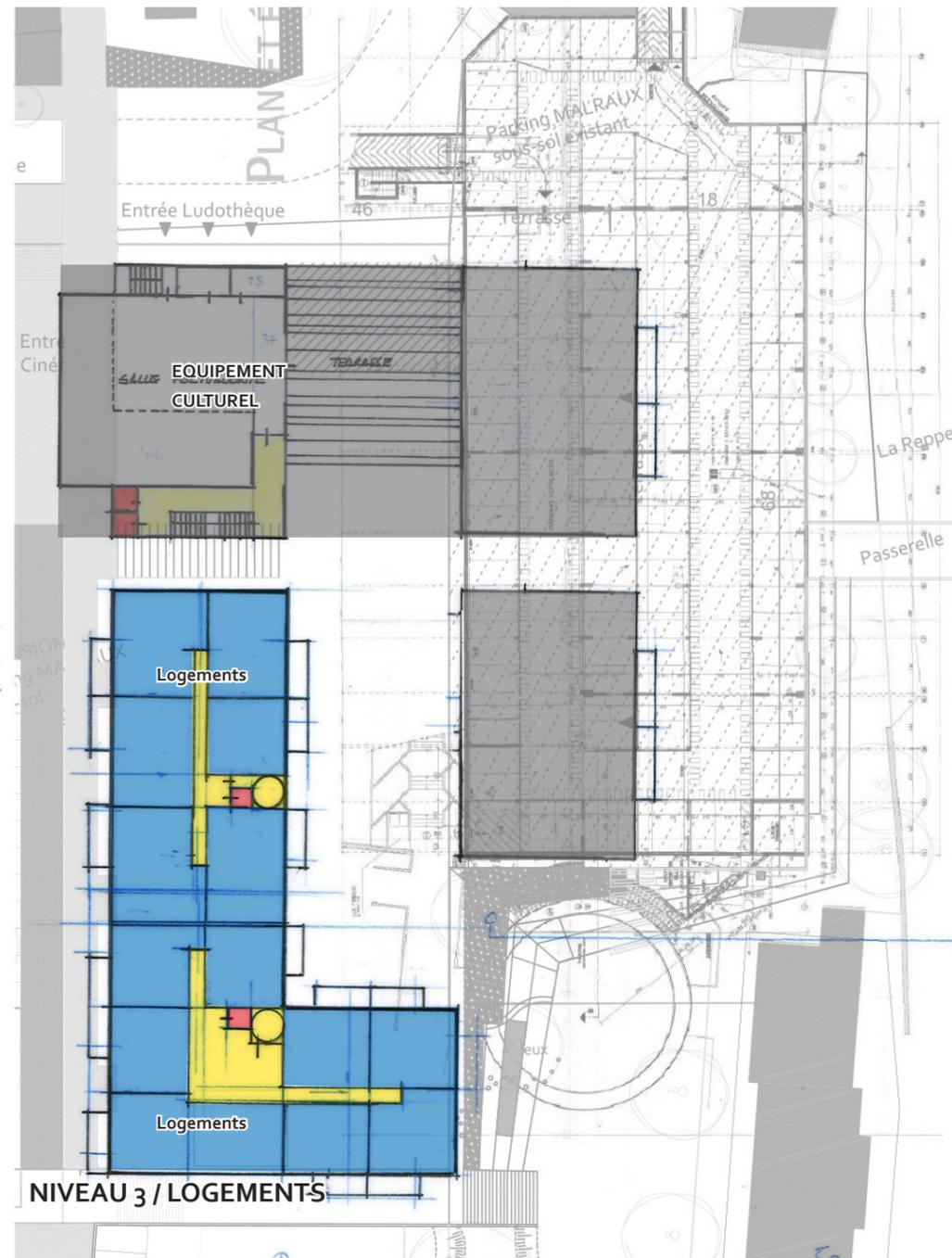
NIVEAU REZ DE CHAUSSEE / Lemoyne-commerces

<b>Commerces</b>	<b>640</b>
2 emplacements de moyennes surfaces de 160 à 240 m <sup>2</sup> (surfaces spécialisées en bricolage et équipement de la maison)	
6 emplacements de petites surfaces de 40 à 80 m <sup>2</sup>	





**NIVEAU 2 / Charge Notariale et Services de proximité**



**NIVEAU 3 / LOGEMENTS**

Activités tertiaires	1 250
Charge notariale	400
archives	400
Plateaux de 5 à 10 cellules de 20 à 40 m <sup>2</sup> recomposables pour services de rayonnement communal et de proximité	450

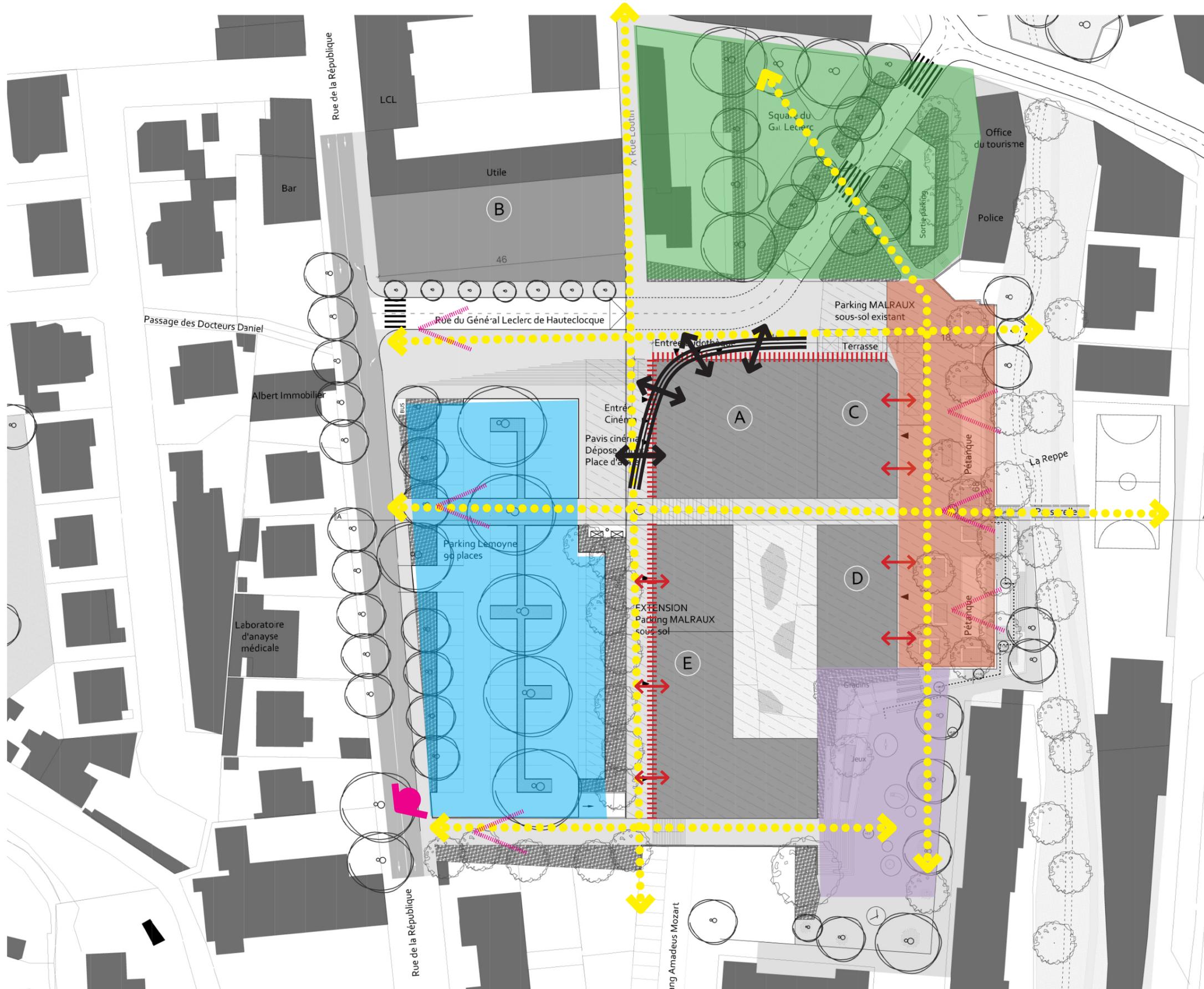
---

# 3. LES ESPACES PUBLICS ET LE PROJET URBAIN

---

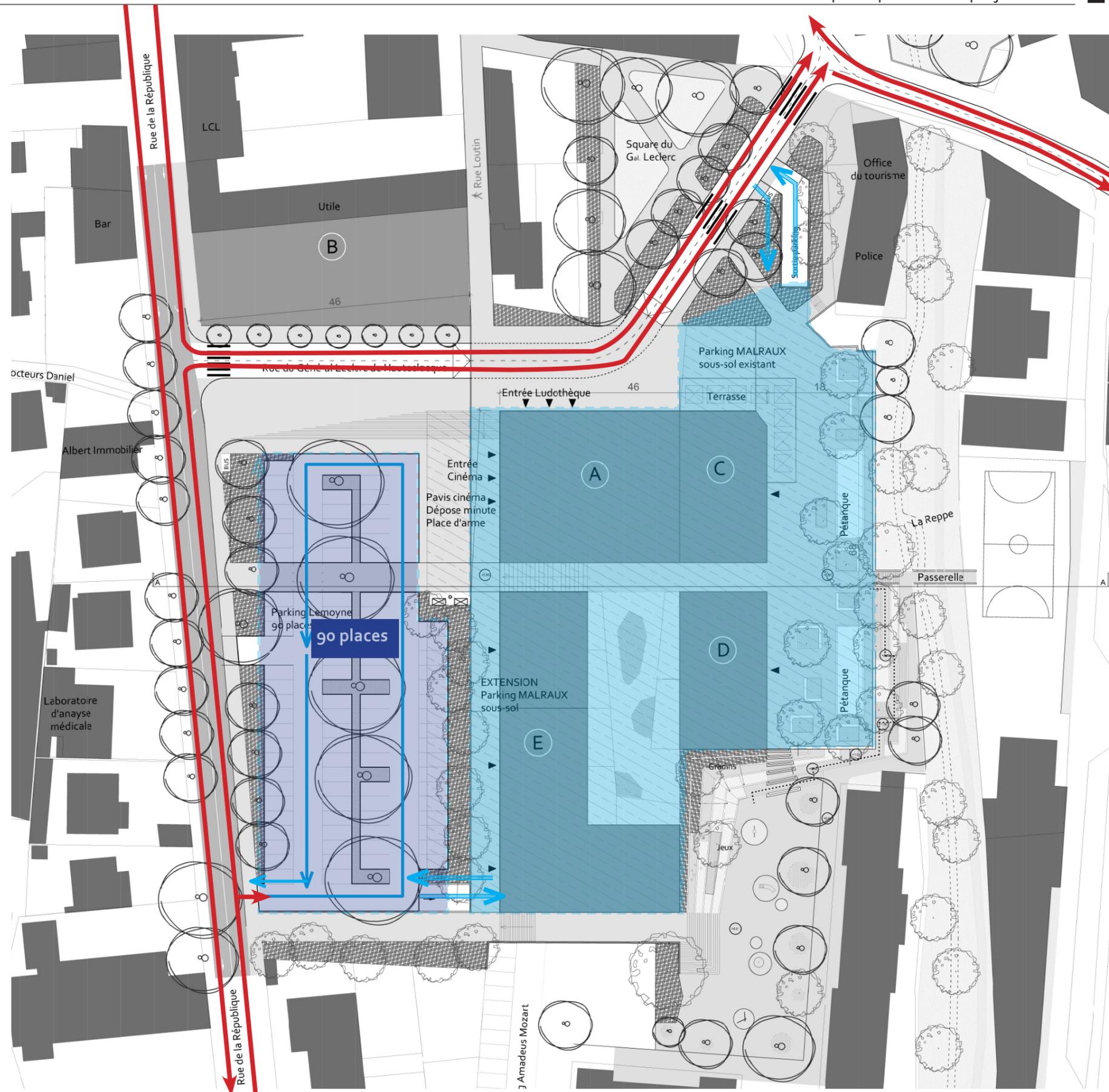
# 1. COMPOSITION

Les espaces publics et le projet urbain



- Parking paysagé Lemoine requalifié
- Jeux pour enfants / traitement du niveau
- Parvis piéton
- Square piéton
- Entrée de ville
- Rez de chaussée actifs
- Axes piétons / cheminement et continuité piétonne
- Vue
- Articulation / Element signal





Circulation véhicule:

Le sens de circulation existant n'est pas modifié. La rue de la République est en double sens. Le parking Lemoine est requalifié et les platanes existants sont conservés. L'accès au stationnement enterré se fait depuis le stationnement Lemoine et la sortie s'effectue dans la même tremie qu'actuellement débouchant rue du Général Leclerc.

La voiture est donc confinée et les espaces qui lui sont dédiés bien identifiés. C'est ce qui nous permet de conforter des liaisons piétonnes lisibles pour favoriser les connexions et offrir des espaces dédiés aux piétons pour une qualité d'usage renforcée.

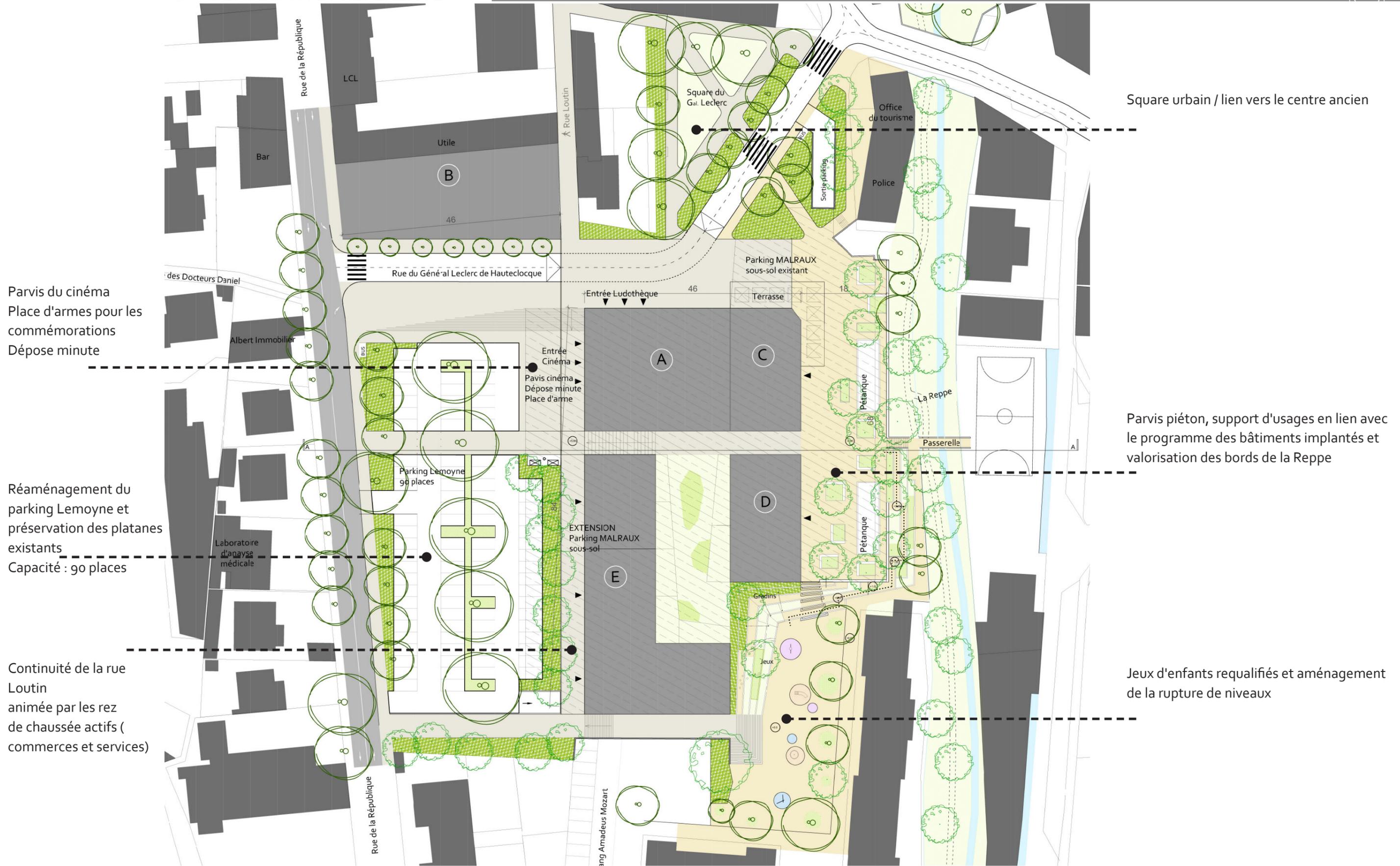
Stationnement :

Le parking Lemoine est réaménagé et reste le seul stationnement de surface sur le périmètre de l'opération. Il compte 90 places.

Le parking Malraux enterré est conservé et une deuxième de poche enterrée vient le compléter pour proposer un stationnement souterrain répondant aux besoins de l'opération et absorbant les places existantes situées aujourd'hui en surface.

### 3. DÉFINITION ET RÉFÉRENCE

Les espaces publics et le projet urbain



Parvis du cinéma  
Place d'armes pour les commémorations  
Dépose minute

Square urbain / lien vers le centre ancien

Réaménagement du parking Lemoine et préservation des platanes existants  
Capacité : 90 places

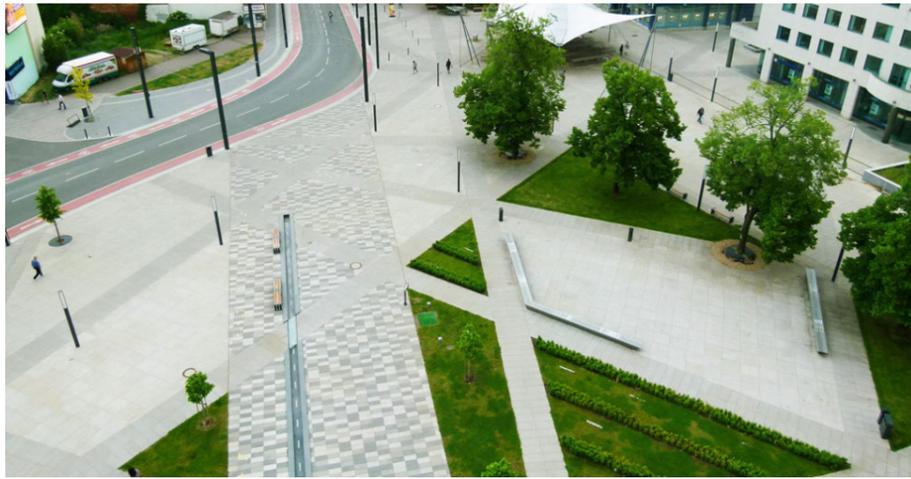
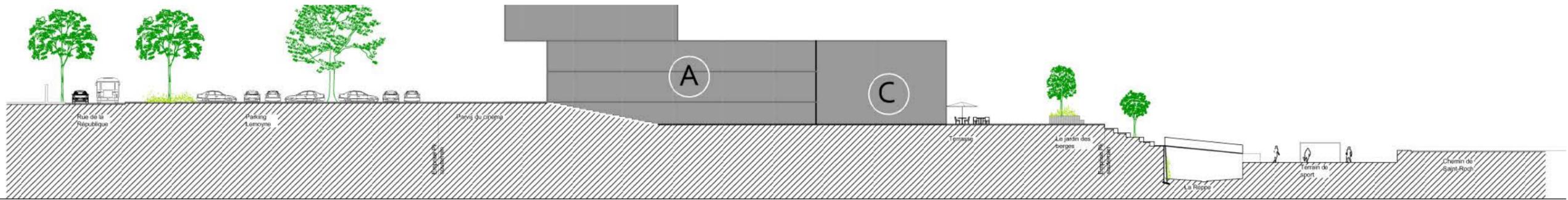
Parvis piéton, support d'usages en lien avec le programme des bâtiments implantés et valorisation des bords de la Reppe

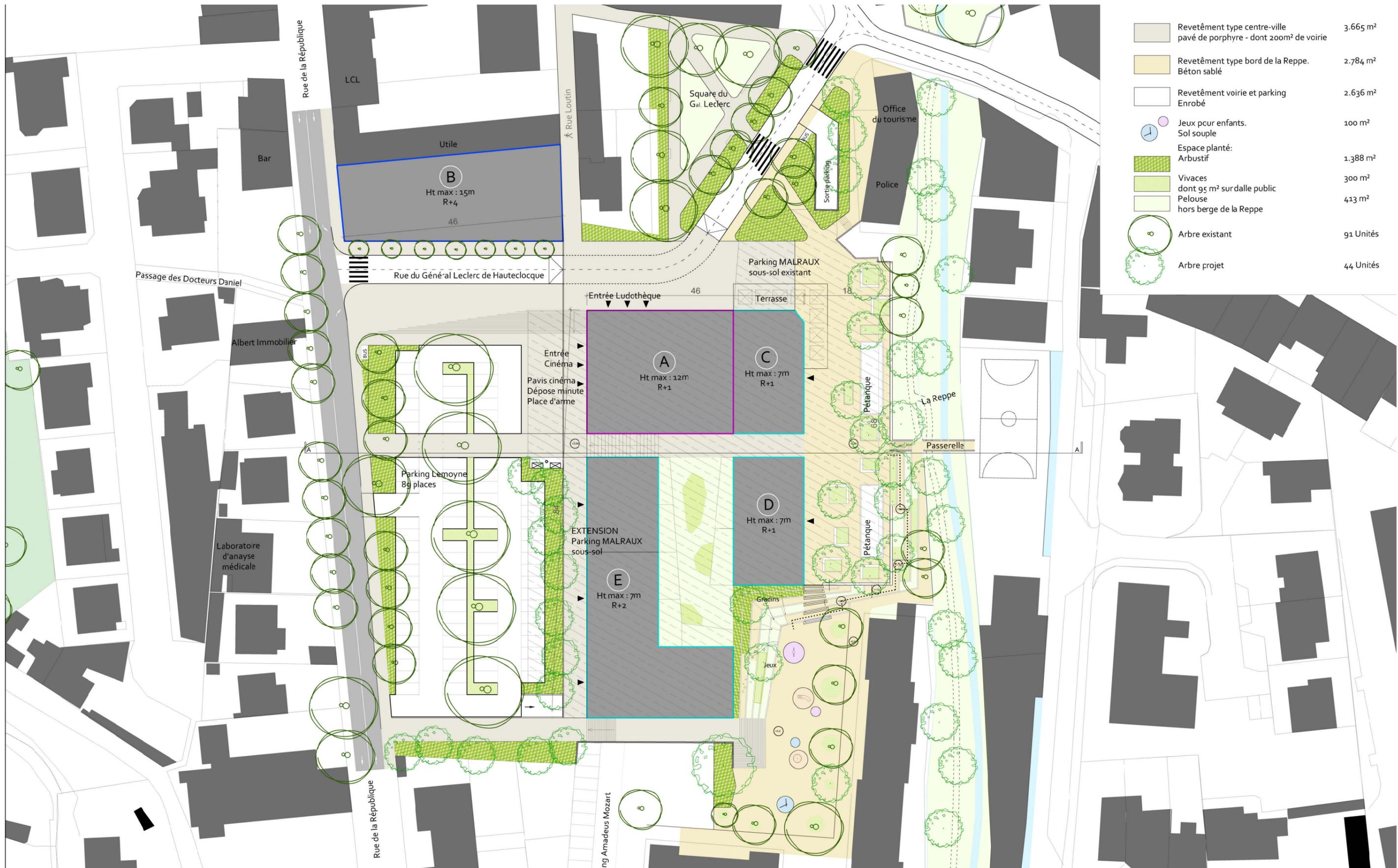
Continuité de la rue Loutin animée par les rez de chaussée actifs (commerces et services)

Jeux d'enfants requalifiés et aménagement de la rupture de niveaux

Plan de composition des espaces publics







**ESTIMATION ET BILAN EN COURS. A AFFINER EN FONCTION DES VALIDATIONS APPORTÉES SUR CE DOCUMENT.**

---



# 1. UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPÉRATION

L'aménagement du quartier Malraux / Lemoyne et les principes fondateurs du projet correspondent à des critères environnementaux et durable répondant aux engagements des certifications environnementale de projet. Inscrire le projet dans une démarche de certification environnementale permet une visibilité et une communication du projet pédagogique, une maîtrise et un accompagnement de la conception à la réalisation et induit une démarche de l'aménagement vertueuse.

Si besoin une rencontre peut être organisée avec les instances concernées. Nous sommes également disponibles pour vous accompagner dans ces choix grâce à nos expériences variées de quartier labellisés Ecoquartier ou encore Quartier Durable Méditerranéen.

Nous vous proposons de travailler ensemble sur un dispositif d'accompagnement et des critères bien précis liés à la conception du projet et à sa réalisation. Nous pensons au dispositif d'Envirobat Quartier Durable Méditerranéen qui permet de mesurer l'insertion et la valorisation du projet au sein du centre-ville et qui nous semble adapté au projet Malraux / Lemoyne. A en discuter...



## UN PROJET DE QUARTIER DURABLE... MAIS ENCORE ?

Élu ou technicien territorial, en charge des questions d'aménagement, vous vous demandez comment intégrer du durable dans votre pratique quotidienne. Vous souhaitez répondre aux attentes de la population, aux enjeux de développement de votre territoire et aux impératifs environnementaux. Ce livret est fait pour vous !  
Avec un projet de quartier durable, vous favorisez un développement équilibré de votre territoire et renforcez son rayonnement.



## POURQUOI VOUS LANCER DANS UN QUARTIER DURABLE ?

- Pour apporter du sens à l'action publique et valoriser l'image de la commune à travers un projet d'aménagement adapté à son contexte et accepté par les riverains.
- Parce que c'est l'habitant qui profite en premier lieu des nombreux avantages d'un quartier durable : cadre de vie agréable, mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements publics), cohésion sociale, présence d'espaces naturels de qualité, biodiversité préservée...
- Parce qu'un bâtiment construit dans un quartier durable bénéficie d'une plus-value liée à la qualité de vie et à l'ancrage fort de ses habitants.
- Pour associer tous les acteurs économiques et contribuer au développement de l'emploi local, tout en répondant aux enjeux de la transition énergétique.
- Pour réaliser des économies sur le fonctionnement des équipements publics, tout en réduisant votre empreinte écologique.
- Pour répondre aux enjeux de la mobilité afin de réduire l'usage de la voiture et développer des chemins piétons et cyclables courts et attractifs.
- Parce qu'un quartier durable c'est la santé ! Le traitement du confort d'été, l'incitation aux transports doux, la maîtrise des nuisances et des impacts sanitaires des bâtiments y participent.

## UNE PLUS-VALUE DURABLE POUR VOTRE COMMUNE



« Un quartier durable apporte des réponses en termes de mixité fonctionnelle, sociale et culturelle, de développement économique, de valorisation des paysages, de densité du bâti, de sauvegarde des milieux et des espèces, d'écomobilité, de valorisation des énergies renouvelables et des matériaux naturels... Le tout dans une démarche cohérente et partagée avec les citoyens. »

SÉBASTIEN MAUCCI - URBANISTE

## QUELLES SONT LES SPÉCIFICITÉS D'UN QUARTIER DURABLE MÉDITERRANÉEN ?

Les particularités climatiques (ensoleillement, vents dominants, altitude...), topographiques (orientation des pentes, masques solaires...) et culturelles devront être prises en compte dès les études préalables au projet.

### POUR LE BÂTI :

➤ Obtenir un plan masse favorisant une architecture bioclimatique adaptée et intégrée à l'environnement (mer et montagne) : bâti bien orienté, protégé du soleil en été et profitant des apports solaires en hiver, ventilé naturellement, privilégiant les matériaux naturels et locaux...

### POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS :

- Prévoir des espaces partagés entre espaces privés et publics favorisant le « vivre ensemble ».
- Conforter la biodiversité au sein des espaces verts, en privilégiant les essences adaptées au climat, peu consommatrices en eau, et avec un faible pouvoir allergisant.
- Limiter l'exposition aux risques naturels (incendie de forêt, inondation, mouvement de terrain, avalanche) par un dialogue positif avec l'ensemble des acteurs concernés. Sans oublier une réflexion sur la gestion des eaux pluviales afin de lutter contre les phénomènes de ruissellement urbain et les inondations.



« Élaborer un projet de quartier durable implique d'innover dans les méthodes de production urbaine. Le processus participatif est une des clés de la durabilité du projet. Il demande du temps mais c'est un moteur puissant d'émulation et de cohésion sociale. Engager un dialogue productif entre tous les acteurs, maître d'ouvrage, concepteurs et usagers, permet de sortir des postures conflictuelles, de participer à l'éducation et de faire émerger les besoins réels des habitants. »

CHRISTINE DUGONTIER  
AGIR EN VILLE

## UNE DÉMARCHE D'INTELLIGENCE COLLECTIVE

- La réussite de votre projet repose sur deux notions essentielles : une ingénierie renforcée et une gouvernance adaptée. En effet, un projet de quartier durable nécessite une démarche transversale. Or, dans les collectivités locales, la « démarche projet » est parfois négligée et le recours à un accompagnateur/facilitateur par la maîtrise d'ouvrage est encore peu répandu. Cette approche :
  - Favorise le dialogue entre les collectivités, les concepteurs, les opérateurs et les habitants grâce à une gouvernance basée sur l'écoute et l'amélioration continue,
  - Suppose de mettre en place une gouvernance adaptée au projet avec un pilote et des représentants des partenaires institutionnels et privés. Le tout dans une démarche d'intelligence collective.