



Communauté de Communes  
Les Sorgues du Comtat



## ZAC DU QUARTIER DE BEAULIEU

ANNEXE N° 4 au Cahier des Charges de Cession de Terrain

---

### CAHIER DES RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE



*Vu pour être annexé à  
la délibération n°12  
du 8.07.2015  
Le Président, C. Gros*



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>I. UNE GOUVERNANCE EFFICACE</b>	<b>7</b>
1.1. La concertation	8
1.2. La cogestion	9
<b>II. UN PROJET HUMAIN</b>	<b>11</b>
2.1. Liens sociaux	12
2.2. Economie durable	13
<b>III. UN URBANISME COHERENT ET CONVIVIAL</b>	<b>15</b>
3.1. Cadre de vie	16
3.2. Cohérence	17
3.3. Mixité et densité	18
3.4. Mobilité	19
3.5. Performance architecturale	20
3.6. Durabilité	21
<b>IV. UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>23</b>
4.1. Energie	24
4.2. Eau	25
4.3. Biodiversité	26
4.4. Déchets et ressources non renouvelables	27

## **PREAMBULE**

La ZAC du Quartier de Beaulieu à Monteux, est conçue sur les principes de l'aménagement urbain durable. A ce titre, elle a été intégrée au Club opérationnel national des EcoQuartiers en 2009.

Projet ambitieux qui s'étend sur près de 110 hectares, il est conduit par la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat. L'ÉcoQuartier de Beaulieu a pour vocation d'accueillir des fonctions multiples et complémentaires, articulées autour d'un équipement public phare, un parc paysager de 35 ha, animé par un lac de 10 ha.

L'objectif poursuivi au sein de cette opération est de retrouver **le sens premier du quartier urbain**, lieu de vie intégré où se côtoient habitat, économie, services publics et privés, commerces, culture et loisirs, dans un esprit de cohabitation pluri générationnelle et socialement équitable. Le Quartier de Beaulieu représente l'aboutissement d'une réflexion et d'un plan d'action en matière d'aménagement durable, menés sur le territoire depuis plus d'une décennie.

A ce titre, les opérations immobilières qui s'implantent à Beaulieu doivent s'inscrire en cohérence avec la démarche de développement durable, détaillée dans la Charte de l'EcoQuartier. La présente annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain confirme les engagements auxquels doivent répondre les constructeurs et aménageurs, à travers quatre domaines d'action :

- 1. Une gouvernance efficace**
- 2. Un projet humain**
- 3. Un urbanisme cohérent et convivial**
- 4. Une exigence environnementale**

## I. UNE GOUVERNANCE EFFICACE

La réussite de l'aménagement de quartiers durables nécessite, au-delà du traitement des thématiques environnementales, économiques et sociales, la mise en œuvre de dispositifs efficaces de gouvernance. Compte tenu de la complexité des enjeux, de la diversité des acteurs et de la nécessité d'inscrire la démarche dans le temps, de nouvelles formes de management de projet doivent ainsi être mobilisées par les collectivités locales.

Ces dispositifs s'appuient sur des principes essentiels de communication, de participation et d'information, afin que les enjeux du développement durable soient partagés, acceptés et intégrés par tous les acteurs du projet et de la population.

Cette mobilisation des acteurs en amont et pendant toute la durée de vie de l'EcoQuartier garantit une meilleure adéquation entre le projet et les aspirations des citoyens, favorise son appropriation par les futurs occupants, habitants et usagers du site, permet d'influer sur les modes de vie en partageant des objectifs communs de développement durable et surtout, encourage le développement d'une vision concertée du territoire et de son identité.

Les investisseurs accompagneront cette démarche à travers deux processus :

- La concertation
- La gestion partagée

## **1.1. LA CONCERTATION : Poursuivre dans la voie de la démocratie participative**

*La Commune de Monteux et la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat ont initié les principes de la démocratie participative depuis plusieurs années : élus qui s'investissent dans la vie publique auprès des acteurs socio-économiques et des associations, instances co-décisionnelles pour les grands enjeux du territoire (Conseil de Développement, Conseil Municipal des enfants, Agenda 21 de la ville de Monteux, ...) concertation, actions de sensibilisation et d'information des citoyens, ... La réalisation de l'EcoQuartier de Beaulieu permet de poursuivre et de compléter l'expérience acquise dans le domaine de ces nouvelles formes de gouvernance territoriale.*

### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Favoriser la mobilisation de l'ensemble des acteurs du projet
- Impliquer le plus grand nombre, notamment la population dans les grandes étapes fondatrices et dans la vie du Quartier
- Pérenniser et enrichir la démarche de l'EcoQuartier
- Favoriser la diffusion des savoir-faire sur le territoire en matière de développement durable

### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- Respecter le processus décisionnel mis en œuvre par la Communauté de Communes
- Intégrer et diffuser les pratiques de concertation avec les futurs usagers des opérations immobilières, habitants, entreprises, exploitants et gestionnaires
- Participer aux manifestations d'information et de communication sur le projet

## 1.2. LA COGESTION : Prolonger l'expérience de la gestion de centre-ville

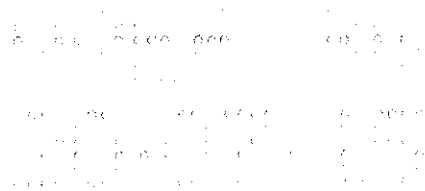
*En Juin 2010, la commune de Monteux s'engageait dans un processus innovant de gestion partagée et concertée du centre-ville. La création d'une association, « Monteux Cœur de Ville », réunissant partenaires publics et privés, a permis de définir un plan d'actions répondant à des objectifs communs : créer un centre-ville vivant et durable, développer des initiatives concertées, développer un appareil commercial attractif, assurer une accessibilité aisée au centre-ville en lien avec les quartiers périphériques, favoriser la convivialité de l'espace public, améliorer le cadre de vie et la sécurité. La gestion de l'EcoQuartier de Beaulieu permet de prolonger cette expérience dans un cadre structurel et fonctionnel défini en amont.*

### OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU

- Donner une identité forte au Quartier de Beaulieu
- Construire une véritable vie de Quartier, conviviale et sécurisante en impliquant l'ensemble des acteurs et populations du Quartier dans sa gestion quotidienne et son animation
- Garantir la pérennité de la qualité du cadre de vie, notamment des espaces publics
- Veiller au maintien de la cohérence des aménagements

### RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Adhérer au processus de gestion partagée de l'EcoQuartier en intégrant la structure de gestion de quartier qui sera créée dans la ZAC
- Anticiper, dans le cadre des programmes d'aménagement et de construction, les notions de gestion urbaine pour faciliter l'exploitation et la maintenance



## II. UN PROJET HUMAIN

Bâtir la cité idéale a été au cœur des aspirations humanistes et des utopies urbaines depuis l'Antiquité. La ville parfaite est un lieu qui permet aux hommes de vivre en harmonie les uns avec les autres dans un cadre et un environnement sain. Que ce soit la Tour de Babel qui mêlait les origines, l'Atlantide de Platon, ou encore l'Utopia de Thomas More, la plupart des grandes utopies ont pris la forme de ville, probablement parce que cette dernière représente la forme la plus complexe et la plus achevée des sociétés humaines. La ville se prêterait donc mieux à l'exercice social et c'est au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, à l'ère de l'industrialisation, que le socialisme utopique va inspirer la réalisation de communautés conçues pour éviter l'oppression des ouvriers. Le Phalanstère de Fourier, les cités-jardins britanniques sont autant d'exemples qui placent l'homme, ses aspirations et ses besoins au cœur de l'organisation des cités.

L'explosion urbaine du XX<sup>ème</sup> siècle a quelque peu effacé les frontières entre l'utopie et le concret et la ville rêvée est aujourd'hui confrontée à la dure réalité de la ville vécue. Face à l'émergence des déséquilibres socio-économiques et à la question pressante du risque environnemental, la Ville Durable tente d'apporter une réponse plurielle et pose comme principe le fondement humain du projet. En cela, elle renoue avec l'idée que la ville peut constituer un cadre d'épanouissement.

Le volet social est une composante à part entière du développement durable et ne doit pas être négligé dans le cadre de l'aménagement des quartiers. Les dimensions sociales et économiques du développement durable mettent ainsi en résonance le facteur humain avec les enjeux environnementaux. Centrer la conception de l'ÉcoQuartier sur le projet humain conditionne ainsi la crédibilité et la pérennité de la démarche.

La Charte de l'EcoQuartier de Beaulieu précise deux axes de réflexion :

- Un quartier générateur de **liens sociaux**
- Une économie **responsable, durable et solidaire**

## **2.1. LIENS SOCIAUX : Promouvoir le « Vivre ensemble »**

*La dimension humaine de Beaulieu a conditionné l'élaboration du projet. Les élus et les concepteurs de cette opération ont pour ambition de réaliser un quartier convivial, favorisant la mixité sociale, créant du lien entre les générations et apportant une réponse pertinente en matière d'économie. La conception du Quartier de Beaulieu donne à l'urbanisme, l'art de concevoir la ville, une fonction essentielle : bâtir le cadre du mieux-être et du savoir-vivre ensemble.*

### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Promouvoir la mixité sociale grâce à la diversité de l'offre de logements sur le Quartier tant en termes de typologie et de taille que de statut d'occupation et de modalités d'accès
- Renforcer les liens sociaux et générationnels grâce à une offre de services de proximité, d'équipements et de commerces répondant à des besoins très variés de toutes les catégories et tranches d'âge de la population
- Proposer à la population du Quartier des lieux de vie accessibles à tous, conviviaux et facilement appropriables, notamment des espaces communs favorisant la rencontre
- Maintenir le lien entre la ville existante et le futur Quartier
- Favoriser les initiatives citoyennes au sein du Quartier

### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- Réfléchir aux possibilités d'intégrer la mixité sociale au sein des opérations
- Concevoir des espaces libres conviviaux, propices à la sociabilisation, accessibles à tous
- Développer le volet insertion dans le cadre des chantiers de construction



## 2.2. ECONOMIE DURABLE : La recherche des équilibres

*L'EcoQuartier de Beaulieu constituera un formidable levier pour l'attractivité économique du territoire. En premier lieu, la réalisation de ce projet constitue un puissant facteur de dynamisation de l'économie du BTP ; en second lieu, le Quartier lui-même permettra la création de plus d'un millier d'emplois directs et indirects. Il est donc essentiel que ce pilier de l'économie locale participe à une démarche de durabilité par la valorisation des ressources locales, la connexion avec les activités existantes, de responsabilité environnementale et de solidarité envers les populations locales.*

*Par ailleurs, l'économie ne se résume pas aux aspects du développement d'activités et de création d'emplois. Il s'agit également d'intégrer la réflexion financière au sein de la conception du projet en termes de coût global afin de minimiser les charges pour les occupants.*

### OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU

- Promouvoir le développement économique en favorisant l'implantation d'entreprises innovantes dans le domaine du développement durable, en particulier la filière de l'eau
- Encourager le développement des filières locales
- Encourager les pratiques de solidarité et d'éco-responsabilité au sein des entreprises
- Favoriser l'accès à l'emploi et à la formation
- Favoriser les économies de coûts et de charges

### RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Œuvrer en interne dans le domaine de la Responsabilité Sociétale des Entreprises
- Privilégier le recrutement de main d'œuvre locale en faisant appel aux structures d'accompagnement à l'emploi, à la formation et à l'insertion
- Concevoir des opérations immobilières respectueuses du principe de coût global et de maîtrise des charges

### RECOMMANDATIONS AUX ENTREPRISES

- Privilégier le recrutement au sein de la population locale en partenariat avec les structures d'accompagnement locales (notamment le service emploi des Sorgues du Comtat)
- Favoriser les actions d'insertion au sein de l'entreprise (publics en difficulté, handicapés, ...)
- Privilégier les circuits d'approvisionnement locaux et les process de fabrication performants au plan environnemental
- Favoriser la formation et la sensibilisation du personnel aux contraintes et gestes environnementaux

### III. UN URBANISME COHÉRENT ET CONVIVAL

La Ville Durable marque une rupture avec la vision fonctionnaliste de l'urbain, héritage de grands courants de pensée telle que la Charte d'Athènes de Le Corbusier. Les quartiers durables, par définition, doivent limiter leur impact environnemental mais, s'y ajoute une notion supplémentaire, plus complexe et subtile de qualité et de convivialité.

La qualité d'une ville est une notion subjective et relative. L'histoire nous enseigne que l'idée qu'une ville puisse être porteuse de qualité n'a pas toujours été évidente et que selon les époques, cette qualité a oscillé entre fonctionnalité et esthétisme. La qualité urbaine s'appuie sur des critères qui varient en fonction des observateurs. Les attentes de la population reflètent des situations différentes selon que le citoyen est habitant ou usager, selon les âges, les situations familiales et socioprofessionnelles, ... De plus, les aspirations font apparaître des décalages car la qualité ne se réduit pas à celle du cadre de vie. La variété des villes, la multitude des attentes et des différences font que la qualité urbaine réside dans la diversité des réponses.

La conception d'un urbanisme de qualité nécessite donc d'être encadré par des critères plus objectifs, que l'on peut mesurer et évaluer. En premier lieu, l'EcoQuartier ne peut être pensé sans référence à son contexte. En second lieu, il doit répondre à des attentes de mieux-être, que ce soit en termes de santé, d'organisation, d'accès aux services, de sécurité.

La réalisation de l'EcoQuartier de Beaulieu s'appuie donc sur quelques cibles privilégiées en matière d'urbanisme durable :

- Qualité du cadre de vie
- Cohérence urbaine
- Mixité fonctionnelle et densité
- Mobilité
- Performance des constructions
- Durabilité et adaptabilité des aménagements

### 3.1. CADRE DE VIE : Anticiper les maux urbains

*La première cible de la conception urbaine de l'EcoQuartier est le bien-être et l'épanouissement des populations qui y vivent et qui le fréquentent. Grâce à une meilleure prise en compte des risques et des sources de nuisances (notamment sonores, olfactives, aériennes, ...), par un travail d'anticipation sur l'intégration du végétal et des espaces de nature au sein des aires constructibles, par le souci de la qualité sanitaire des lieux publics et privés, Beaulieu porte l'ambition de la préservation de la santé de l'ensemble de ses populations : humaines, faunistiques, floristiques*

#### OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU

- Préserver et enrichir la qualité du paysage et de l'environnement existants
- Prévenir les risques de pollutions et de nuisances pour la population, la faune et la flore
- Prendre en compte l'ensemble des risques naturels
- Prendre en compte les modes de modes de vie tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la population
- Favoriser la convivialité du Quartier tant par les espaces créés que par l'animation, les pratiques sportives et culturelles, la vie associative, ...
- Assurer la sécurité des personnes et des biens

#### RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Concevoir des plans-masses des opérations préservant la structure paysagère et aquatique du Quartier et privilégiant une bonne articulation entre les espaces publics et le bâti
- Respecter les clauses environnementales réglementaires
- Respecter les obligations liées aux chantiers écogérés
- Mobiliser des matériaux sains dans les constructions et aménagements extérieurs
- Construire des logements confortables, répondant aux besoins de tous

#### RECOMMANDATIONS AUX ENTREPRISES

- S'engager dans l'amélioration du cadre de vie des salariés et des conditions de travail
- Réfléchir sur les méthodes et processus de production et leur impact environnemental, notamment les nuisances sonores, olfactives, risques de pollution, utilisation des ressources naturelles

### **3.2. COHERENCE : Créer du lien avec l'existant**

*La réalisation du Quartier de Beaulieu a bénéficié, il y a de cela plusieurs années déjà, d'une opportunité foncière liée à la déprise agricole dans la plaine comtadine. Sans cette opportunité que les élus ont su saisir, le projet n'aurait pas pu voir le jour. Pour autant, il appartient aujourd'hui aux acteurs de son aménagement de préserver le lien avec la ville existante afin que Beaulieu soit un projet d'exception sans devenir un territoire d'exclusion.*

#### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Eviter la rupture identitaire et physique du nouveau Quartier et la rupture physique dans son mode de fonctionnement tout en favorisant l'innovation technique et architecturale
- Garantir la cohérence de l'urbanisation future avec l'urbanisation existante
- Garantir la cohérence des programmes de construction les uns avec les autres
- Favoriser l'appropriation du Quartier par la population existante

#### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

##### **Cible programmation**

- Définir des programmes en adéquation avec les besoins locaux identifiés dans l'ensemble des études de planification, notamment le PLH intercommunal

##### **Cible conception des aménagements :**

- Intégrer le fonctionnement des îlots à la vie du Quartier, en éviter les ruptures urbaines et en travaillant sur les liaisons, notamment les liaisons en modes doux
- Préserver la structure paysagère existante

##### **Cible conception architecturale**

- Anticiper sur les formes urbaines et architecturales de manière à prendre en compte l'urbanisme existant tout en proposant des formes adaptées aux objectifs environnementaux d'éco-conception et d'éco-construction

### **3.3. MIXITE ET DENSITE : De la diversité à l'intensité urbaine**

*Afin de limiter les distances domicile-travail et de favoriser l'accès aux services publics et privés, les EcoQuartiers font de la ville multifonctionnelle un enjeu particulièrement fort. La mixité et la diversité fonctionnelles sont des facteurs importants d'attractivité et d'animation de la vie d'un quartier à toute heure de la journée et en toutes saisons. Ce principe d'intensité urbaine n'est toutefois possible que par une nécessaire densification. L'ambition de Beaulieu est donc de promouvoir la diversité et la densité des usages de l'espace et de mêler harmonieusement les logements, les activités, les commerces et les services essentiels à l'urbanité.*

#### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Développer la complémentarité des fonctions urbaines dans le Quartier et favoriser ainsi son attractivité pour l'ensemble des clientèles attendues
- Répondre aux multiples besoins des habitants, entreprises et visiteurs par une offre variée de proximité, habitat, emplois, services, loisirs, ...
- Optimiser l'utilisation du sol grâce à la maîtrise des densités de construction et l'équilibre entre les espaces publics et privés.

#### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- Intégrer cette exigence de diversité dans les programmes d'aménagement des îlots, en fonction des directives de l'aménageur
- Proposer des densités cohérentes avec les objectifs de l'EcoQuartier tout en veillant à la préservation de l'intimité des occupants
- Garantir la convivialité des espaces collectifs privatifs

### 3.4. MOBILITE : La maîtrise des déplacements urbains

*L'EcoQuartier de Beaulieu s'inscrit dans un tissu périurbain où l'usage de la voiture est aujourd'hui indispensable au fonctionnement quotidien du territoire. Pour autant, les élus communautaires ont ouvert la voie à l'écomobilité grâce à leur engagement pour la remise en service de la voie ferrée qui assure la liaison Avignon-Carpentras. Cette réouverture, qui verra le jour en 2014, constitue le pilier d'une politique de déplacements alternatifs, comportant d'une part le renforcement des transports collectifs et d'autre part l'encouragement aux modes doux par l'aménagement de voies réservées, maillant l'ensemble de la Commune.*

#### OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU

- Limiter la circulation automobile dans le Quartier tout en conservant les liens avec le tissu urbain existant, notamment le centre-ville
- Assurer une cohabitation harmonieuse des différents modes de déplacement, en privilégiant les modes doux et les transports collectifs tout en garantissant une bonne interconnexion de ces modes
- Renforcer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Répondre aux besoins de stationnement de tous les occupants et visiteurs tout en maîtrisant la circulation interne et en limitant l'impact environnemental et foncier des grandes aires de stationnement collectif

#### RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Proposer des aménagements d'îlots encadrant les conditions de circulation et de stationnement et à innover dans le domaine de la mutualisation du stationnement lié à l'Habitat
- Assurer une continuité du traitement de l'accessibilité modes doux et PMR entre les espaces publics et les espaces privés
- Proposer des équipements sécurisés pour le stationnement des cycles
- Développer les systèmes de rechargement des véhicules électriques

#### RECOMMANDATIONS AUX ENTREPRISES

- Mettre en œuvre, dans la mesure du possible, des Plans de Déplacements des Entreprises
- Gérer en partenariat avec les fournisseurs et les clients, les flux de marchandises

### 3.5. PERFORMANCE ARCHITECTURALE : Optimiser la qualité environnementale des bâtiments

*Le Quartier de Beaulieu favorisera la construction de multiples programmes, représentant plus de 200 000 m<sup>2</sup> de surface utilisable. Compte tenu de cette densité urbaine, l'ensemble des acteurs, porteurs de projets, concepteurs, professionnels de la filière du bâtiment, gestionnaires et exploitants, doit se mobiliser pour que l'EcoQuartier soit un exemple dans le domaine de la performance architecturale, tant pour la préservation environnementale que pour la garantie du bien-être des occupants.*

#### OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU

- Minimiser l'empreinte écologique des constructions, notamment leur impact sur l'environnement immédiat, grâce à l'éco-conception et l'éco-construction
- A favoriser le développement de modèles de bâtiments QEB adaptés au climat méditerranéen
- Minimiser les charges d'entretien et de fonctionnement pour les usagers
- Assurer la durabilité des constructions et anticiper sur la fin de vie des bâtiments

#### RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- Réfléchir en amont aux besoins et usages des occupants de manière à les intégrer dans la conception
- Privilégier l'approche du « coût global » des bâtiments
- Veiller aux performances des constructions en matière :
  - ◆ énergétique et thermique
  - ◆ de confort pour les occupants
  - ◆ de sécurité pour la santé des occupants et de leur environnement (anticiper sur la réduction en amont des sources de nuisances de tous types)
  - ◆ de réduction de l'impact environnemental, notamment des matériaux utilisés
  - ◆ de consommation des ressources, en particulier des ressources en eau
- Anticiper sur la durabilité des constructions et leur fin de vie (capacité de recyclage des matériaux utilisés)
- Privilégier les filières du bâtiment engagées dans des démarches qualité environnementales
- Effectuer un suivi strict des conditions de chantier
- Mettre en place les contrôles et évaluations nécessaires après livraison

### **3.6. DURABILITE : Intégrer la temporalité du projet**

*L'EcoQuartier de Beaulieu peut être considéré comme un territoire d'expérimentation dans les pratiques et techniques à mettre en œuvre pour promouvoir de nouveaux modes de conception et de réalisation urbains. Néanmoins, il est indispensable que les acteurs de ce projet s'assure de la viabilité et de la durabilité de l'ensemble des réalisations, tout en prenant en compte l'évolution des modes de vie, des besoins et des usages des futurs occupants.*

#### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Assurer la pérennité du concept de l'EcoQuartier
- Assurer la pérennité de la qualité des aménagements publics et privés
- Adapter le projet aux évolutions environnementales
- Permettre la reconversion de certains éléments du programme
- Anticiper la fin de vie des aménagements et des constructions

#### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- Réfléchir sur la durée de vie des constructions et des aménagements et leur capacité d'adaptation à l'évolution des modes de vie des occupants
- Choisir des matériaux permettant d'assurer la durabilité des constructions et aménagements, en particulier d'assurer une fin de vie acceptable
- Réfléchir à la flexibilité des programmes de construction, notamment les capacités de changement d'usage et d'affectation des bâtiments et des espaces extérieurs
- Participer à la structure de gestion



#### IV. UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

Le développement urbain de ces cinquante dernières années s'est caractérisé entre autres par une expansion non maîtrisée des zones bâties, un mitage progressif et une fragilisation des espaces agricoles et naturels, une augmentation de la mobilité, un éclatement des formes d'habitat. Tous ces phénomènes ont fortement contribué à la dégradation environnementale et climatique et au gaspillage des ressources. La croissance extensive des villes exerce une pression importante sur les ressources naturelles : épuisement, pollutions, détérioration des paysages, réduction de la disponibilité d'espace, ...

Dans le contexte alarmant du réchauffement climatique, l'Union Européenne a pris des engagements majeurs relayés par le Grenelle de l'Environnement en 2008, notamment réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre de l'ensemble des états membres par 4 d'ici 2050 par rapport à 1990. C'est ce qu'on appelle « le Facteur 4 ». Cet objectif a des répercussions importantes sur les projets d'urbanisme et d'aménagement qui se doivent de minimiser les consommations énergétiques des constructions et limiter les déplacements.

La préservation des ressources est également au cœur des problématiques d'aménagement durable, l'eau, la biodiversité, les sols, les matières premières non renouvelables, ... et se fait ainsi l'écho des constats établis lors du sommet de la Terre à Rio en 1992. En effet, le rapport Brundtland qui a servi de base à ce sommet, fonde le concept de « développement durable » comme étant « un mode de développement répondant aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

La démarche de l'EcoQuartier a donc pour principe d'inscrire l'urbanisation dans son contexte environnemental et de veiller à la préservation de ses richesses et ressources. La présente Charte met l'accent sur quatre cibles élémentaires :

- Les énergies
- L'eau
- La biodiversité
- Les déchets et ressources non renouvelables

#### **4.1. ENERGIE : Le pari de la sobriété**

*L'urbanisation est au cœur de la problématique du changement climatique car il existe un rapport direct entre la ville et le réchauffement planétaire. Concevoir la ville aujourd'hui nous impose d'être vigilants et novateurs dans le domaine des énergies. L'ÉcoQuartier de Beaulieu a donc été défini comme site expérimental pour la mise en œuvre de l'autonomie énergétique.*

##### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Limiter les rejets de Gaz à Effet de Serre par tous les moyens et techniques liés aux aménagements, installations et constructions dans l'ÉcoQuartier.
- Réduire la consommation des énergies fossiles grâce à la mobilisation rationnelle des énergies renouvelables locales, la limitation des déplacements motorisés et l'augmentation de la performance énergétique des constructions
- Préserver la santé des populations
- Réduire les charges liées à l'énergie pour les habitants et entreprises de l'ÉcoQuartier

##### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- Mettre en œuvre des programmes immobiliers compatibles avec le volet de sobriété énergétique
- Valoriser les sources d'énergie propres et renouvelables locales
- Privilégier le volet bioclimatique des constructions (apport solaire direct, ventilation naturelle, protection aux vents dominants, ...)
- Valoriser, dans la conception des opérations, tous les systèmes permettant de limiter les déplacements motorisés

## 4.2. EAU : Préserver une ressource vitale et emblématique

*La plaine comtadine est constituée d'anciens paluds, asséchés par l'homme, où l'eau est omniprésente sous toutes ses formes. Cours d'eau, canaux d'irrigation, roubines structurent fortement le paysage et les nappes phréatiques alimentent les usages domestiques. La préservation de cette ressource et l'amélioration de sa qualité constituent des objectifs prioritaires pour l'ÉcoQuartier.*

### OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU

- Préserver la quantité et la qualité de la ressource existante sous toutes ses formes grâce à une gestion rationnelle et une préservation des milieux
- Améliorer la qualité des eaux dégradées grâce à une meilleure maîtrise des problématiques d'assainissement
- Réduire la consommation d'eau, en particulier d'eau potable, par tous les moyens d'économie et d'utilisation raisonnée

### RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS

- A limiter l'imperméabilisation des sols au sein de leurs opérations immobilières par la mise en œuvre de systèmes de rétention complémentaires tels que les toitures végétalisées, les stockages d'eaux pluviales, ...
- A multiplier dans les constructions les systèmes favorisant les économies d'eau : recyclage des eaux grises et des eaux pluviales, limiteurs de débit, systèmes de détection des fuites au compteur, ...
- A réaliser des espaces verts privatifs sobres en arrosage

### **4.3. BIODIVERSITE : Entretenir la richesse d'un territoire atypique**

*L'ÉcoQuartier de Beaulieu se développe sur un site présentant des qualités environnementales exceptionnelles. Le paysage façonné par une agriculture ancestrale, le réseau des eaux froides des Sorgues au cœur de la région méditerranéenne, ont permis le développement d'écosystèmes atypiques et fragiles. L'aménagement de l'ÉcoQuartier a pour obligation de respecter et préserver cette richesse faunistique et floristique locale.*

#### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Assurer la préservation de la biodiversité du site et de son environnement en mettant l'accent sur les espèces fragilisées
- Densifier la place du végétal dans le futur tissu urbain en cohérence avec les biotopes existants
- Promouvoir les pratiques raisonnées d'entretien des espaces libres, en particulier les aires végétalisées

#### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- A concevoir des projets urbains et des opérations immobilières respectueux des principes de préservation de la biodiversité locale, notamment la trame
- A créer des espaces extérieurs en cohérence avec la faune et la flore locales, grâce à l'utilisation de techniques de mise en œuvre, d'essences, de modes d'entretien compatibles avec les biotopes existants
- A intégrer dans la conception de ces espaces, la nécessité des pratiques d'entretien raisonnées

#### **4.4. DECHETS ET RESSOURCES NON RENOUVELABLES : Anticiper, réduire et trier**

*Dans un EcoQuartier, déchets et ressources non renouvelables doivent être pensés en amont du projet et gérés en concertation avec l'ensemble des acteurs, notamment les futurs occupants. La gestion des déchets s'effectue avec l'implication des habitants et des entreprises du Quartier dans un souci de réduction à la source.*

##### **OBJECTIFS POUR LE QUARTIER DE BEAULIEU**

- Promouvoir l'utilisation responsable des matières premières et des sols et favoriser l'éco-construction
- Limiter la production de déchets à la source
- Organiser la collecte, le tri et le traitement et optimiser les filières de recyclage
- Minimiser les charges pour les occupants et la collectivité
- Promouvoir les chantiers écogérés

##### **RECOMMANDATIONS AUX INVESTISSEURS ET CONSTRUCTEURS**

- Prendre en compte dans la conception des opérations, toutes les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols sans porter atteinte à la qualité des nappes phréatiques
- Appliquer les obligations du cahier de recommandations en matière de chantiers écogérés figurant en annexe des CCCT
- Gérer au mieux les mouvements de terre sur les îlots
- Respecter les cibles Qualité Environnementale des Bâtiments dans la réalisation des constructions (éco-construction)
- Concevoir au sein des opérations et dans les constructions elles-mêmes des espaces et des systèmes permettant d'optimiser le tri des déchets ménagers et des entreprises

