

# LA VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE



# VALEURS & PRINCIPES



# DE LA VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE



## SOMMAIRE

EUROMEDITERRANÉE : UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	4
DES VALEURS ET PRINCIPES PARTAGÉS .....	5
APPLIQUER AUX PROJETS : LES RÉFÉRENTIELS QUALITÉ .....	6
EXEMPLES D'OPÉRATIONS .....	14

© C. Moirand





© C. Moirenc

## EUROMEDITERRANÉE : UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

**P**rojet d'aménagement lancé en 1995 par l'État en partenariat avec les collectivités locales, Euroméditerranée est un Etablissement Public d'Aménagement conduisant une opération de rénovation urbaine sur un périmètre de 480 hectares à Marseille.

Le projet a permis la production de 10 000 logements neufs, dont plus de 30 % sociaux, et la réhabilitation de 5 280 logements anciens.

Avec 735 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 53 815 emplois sur le périmètre, Euroméditerranée constitue le premier pôle d'affaires métropolitain et le 3<sup>ème</sup> quartier d'affaires de France.

Des innovations urbaines majeures, comme les boucles à eau de mer, ont accompagné ce développement et positionné le territoire comme fer de lance de la ville durable méditerranéenne.

## DES VALEURS ET PRINCIPES PARTAGÉS POUR UNE VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE

**L**abélisée en 2009, l'Ecocité « Euroméditerranée » se fixe comme objectif de développer une démarche contextuelle et intégrée de la ville, adaptée à ses spécificités climatiques, géographiques, culturelles et d'usages en Méditerranée.

Au regard des multiples démarches antérieures (concours, consultations) et des supports de prescriptions qualité sur les projets (CRAUP, carnets paysagers, fiches de lots, critères environnementaux...), l'EPAEM a outillé sa propre démarche qualité. L'objectif est de créer une vision et un cadre d'ambitions partagées (et partageables) pour un projet de Ville Durable Méditerranéenne.

Ancrée sur les usages et modes de vie méditerranéens, cette démarche regroupe l'ensemble des valeurs et principes fondateurs. Elle est garante du bien être à long terme de ses habitants et de la réduction de son impact environnemental.

L'utilisation de la Charte Qualité et des outils d'aide à la conception associés (référentiels thématiques), a été validée en 2020 par le conseil d'administration d'Euroméditerranée et son application a été généralisée en juin 2022 pour tous les nouveaux projets.

La démarche est évolutive et des mises à jour sont réalisées autant que nécessaire afin d'intégrer l'évolution des usages, des pratiques, des réglementations et des préconisations liées aux diverses thématiques du référentiel.



**À TOUTES LES ÉCHELLES :**  
du bâtiment au grand territoire



**SUR TOUTE  
LA DURÉE DE VIE DES PROJETS :**  
de la programmation à la phase  
d'exploitation, jusqu'à la réutilisation  
des matériaux et des bâtiments



**COMPOSANTES COMPLÉMENTAIRES  
ET INDISSOCIABLES :**  
environnementales, architecturales,  
sociales et culturelles

1

## Une ville vers la nature

qui redéfinit le juste équilibre **entre l'urbain et la nature**, qui se développe avec les **éléments naturels**, en s'en protégeant et les valorisant, afin de répondre aux **enjeux de confort et de bien-être** mais également aux **risques naturels** et aux impératifs de changements **climatiques**.



2

## Une ville à notre échelle

qui se développe non plus à l'échelle de la voiture mais à **celle des personnes**, composant un paysage urbain équilibré et accueillant, constitué de logiques de proximité sous la forme d'un **ensemble de villages**, pour que chacun y trouve **sa place et ses repères**.



3

## Une ville conviviale

qui permet à chacun d'avoir son **espace d'intimité tout en pouvant choisir de vivre avec les autres**.

C'est aussi une ville qui permet de **vivre en extérieur** afin que nous profitons tous de ce **bien collectif partagé**, lieu de **libertés et d'échanges**.



4

## Une ville stimulante

qui fonde sa beauté et son attractivité sur la **mise en valeur de ses héritages**, tout en sachant **évoluer et créer des opportunités**.

**Connectée et ouverte** au monde, elle offre un **cadre adapté** pour que chacun puisse bâtir ses projets.



5

## Une ville pratique et confortable

qui propose des **dispositifs simples et lisibles** pour accompagner **tous les parcours et tous les rythmes**.

Elle offre également un **cadre sain, entretenu et sûr**.



6

## Une ville à transmettre

qui est **sobre et frugale** afin de préserver les ressources des générations actuelles et futures.

Elle utilise les **ressources locales et circulaires, optimise et mutualise les moyens disponibles**. Elle est respectée et préservée par tous, afin de **durer dans le temps**.



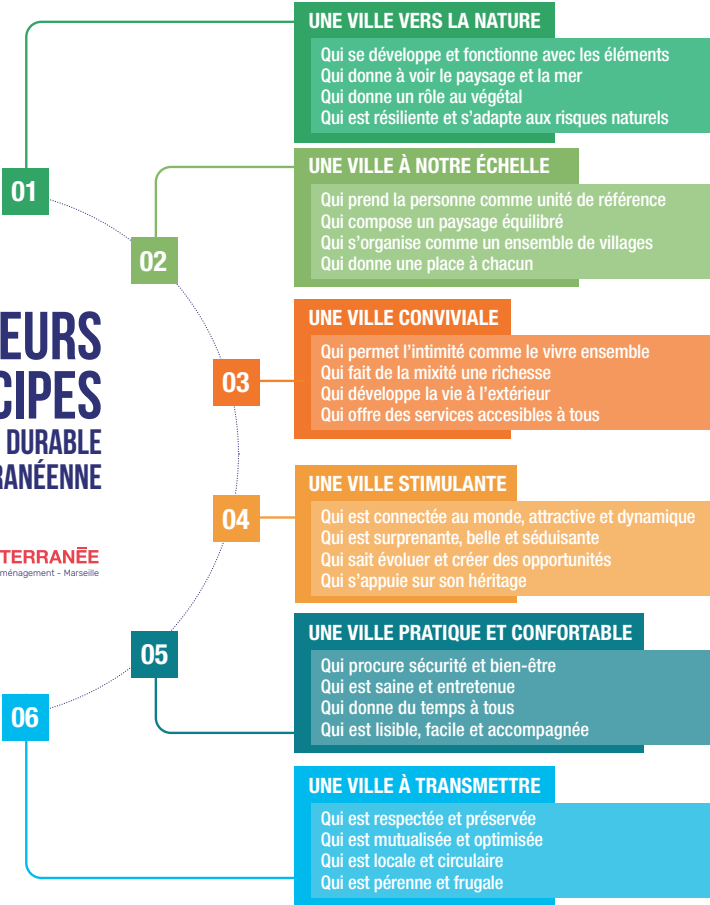
LA TRADUCTION  
DES VALEURS ET  
PRINCIPES

Pour garantir l'application des valeurs et principes de la Ville Durable Méditerranéenne, qui constituent la charte Qualité d'Euroméditerranée, des **outils d'aide à la conception** des projets sont déployés. Ils se matérialisent par des **référentiels thématiques, sous forme de grilles d'indicateurs**.



© Encore Heureux Architectes

VALEURS  
& PRINCIPES  
DE LA VILLE DURABLE  
MÉDITERRANÉENNE



ADHÉRER  
AUX VALEURS

Chaque indicateur est la traduction **objective et contextualisée** d'un ou plusieurs principes.

		V10.11.22	INDICATEURS LOGEMENTS Objectifs		Socle minimal	Ambitieux	Très ambitieux
01	02	Une implantation adaptée au contexte	Engendrer une diversité architecturale à travers une variation de hauteurs et de volumétries	1	Engendrer une diversité architecturale à travers une variation de hauteurs et de volumétries	Développer des typologies de bâtiments intermédiaires à l'échelle de l'ilot: (h max R+3/ R+4)	En lien avec une localisation ou une programmation atypique, développement de volumes originaux marqueurs du territoire
01	05		Développer des îlots protégés	2	Les cœurs d'îlots ou patios sont protégés du vent et largement plantés pour créer des îlots de fraîcheur	Développement d'ouvertures sur le cœur d'ilot par des failles toute hauteur de 15m minimum de largeur	Développement d'interruption bâties supérieures à 15m de largeur/ Mise en place de système de pilotis en RDC
01	06		Diminuer l'épaisseur des bâtiments	3	L'épaisseur des bâtiments tendra à être réduite à 12,50m (hors extérieurs en saillie), portée à 16m (x32m max) dans le cas de bâtiment plot ou de géométrie variable favorisant la multi orientation des logements	L'épaisseur des bâtiments est limitée à 12,50m (hors extérieurs en saillie), portée à 16m (x32m max) dans le cas de bâtiment plot ou de géométrie variable favorisant la multi orientation des logements	



# LES OBJECTIFS DES RÉFÉRENTIELS

- **PARTAGER**  
un cadre
- **AIDER**  
au pilotage
- **PERMETTRE**  
l'évaluation

## POUR EUROMÉDITERRANÉE :

- **S'assurer du respect des principes de la Ville Durable Méditerranéenne** par un outil multicritères
- **Assurer une évaluation objective de la qualité des projets** par des indicateurs de performance et contribuer ainsi à une **démarche d'amélioration continue**
- **Fluidifier les déroulés opérationnels** en clarifiant en amont les objectifs attendus aux différentes étapes de projet (ateliers de développement pré-PC, dépôt de PC, chantier, livraison et exploitation)
- **Comparer les opérations entre elles afin d'assurer le niveau de qualité et d'ambition sur l'ensemble des projets** et ainsi avoir une vision globale de la qualité des opérations sur un secteur (ZAC par exemple)

## POUR LES OPÉRATEURS ET CONCEPTEURS :

- **Aider à la conception globale** (principes et objectifs de qualité urbaine, architecturale, environnementale et d'usage...)
- **Objectiver l'atteinte des objectifs de qualité**, en complément de la fiche de lot, et faciliter leur suivi
- **Évaluer** au fil des phases (conception, réalisation, exploitation) afin de **garantir la bonne réponse des projets aux objectifs, d'améliorer et d'innover**
- **Favoriser l'émulation** en visant des objectifs et des ambitions sur toutes les opérations

La capitalisation des données récoltées permet de formaliser le rapport annuel de performance environnementale demandé par la DHUP.

# DES GRILLES D'INDICATEURS OBJECTIFS

3 grilles d'indicateurs ont été développées pour les **bâtiments neufs de logements, tertiaires et génériques** (autres programmes) mêlant des critères objectifs de qualité spatiale, urbaine, paysagère, programmatique et d'usage, architecturale et constructive, matérielle et environnementale.



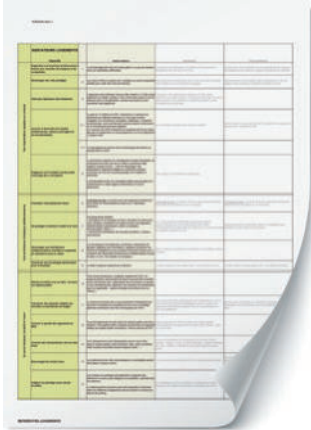
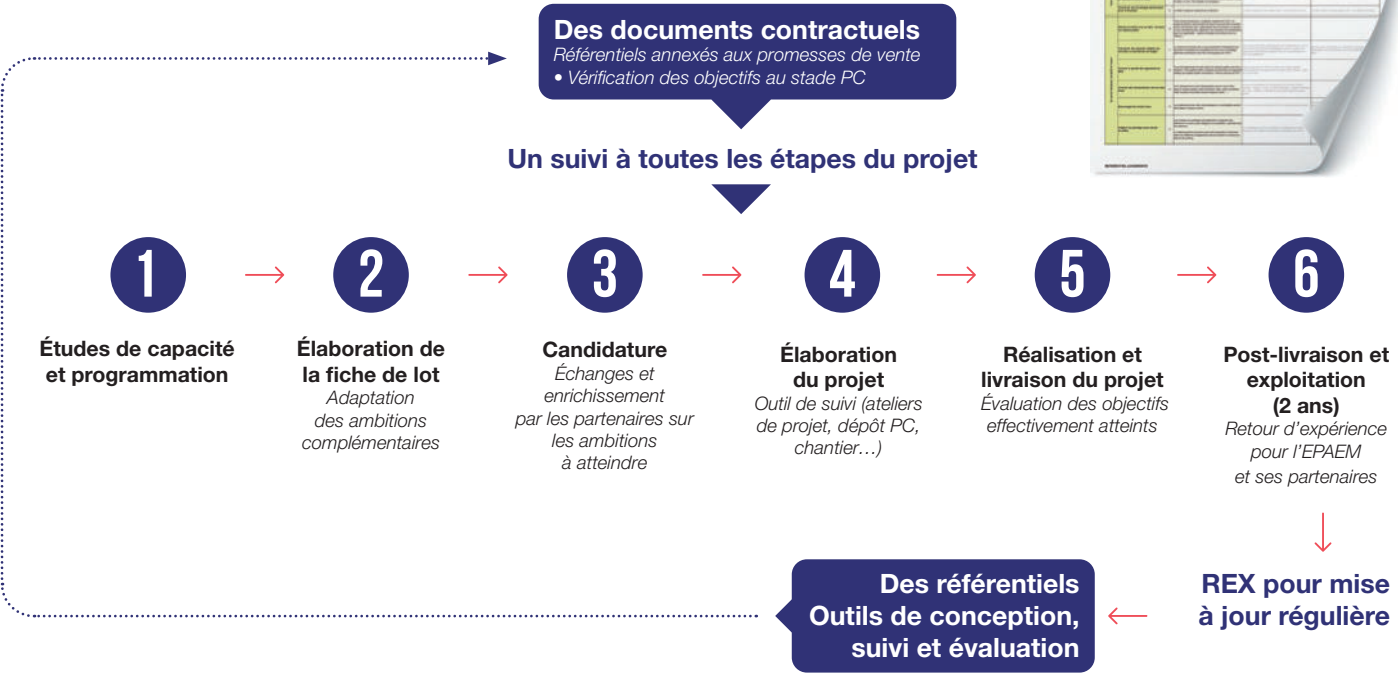
# LES ANNEXES AUX RÉFÉRENTIELS

Guide d'utilisation | Tableau des livrables | Méthodologie de suivi par ateliers

LA STRUCTURE DU RÉFÉRENTIEL

		Niveau minimum à atteindre par tous les opérateurs		Ambitions à adapter suivant l'opération et son contexte	
INDICATEURS TERTIAIRE		Socle minimal		Ambitieux	
V10.11.22	Objectifs				
Une implantation adaptée au contexte	Engendrer une diversité architecturale à travers une variation de hauteurs et de volumétries	1	La morphologie des îlots est variée grâce à un jeu de hauteurs et/ou de volumétries différentes	Développer des typologies de bâtiments intermédiaires sur certaines parties du projet (h max R+3/ R+4)	En lien avec une localisation ou une programmation atypique, développement de volumes originaux marqueurs du territoire visant la déstandardisation du tertiaire
	Développer des îlots protégés	2	Les cours d'îlots ou patios sont protégés du vent et largement plantés pour créer des îlots de fraîcheur.	Développement d'ouvertures sur le cœur d'îlot par des failles toute hauteur de 15m minimum de largeur	Développement d'interruption bâties supérieures à 15m de largeur/ Mise en place de système de pilotis en RDC
	Diminuer l'épaisseur des bâtiments	3	L'épaisseur des bâtiments est de maximum 18m (hors IGH) afin de favoriser l'éclairage direct des locaux (clos couvert hors espaces extérieurs et complexes de façades épaisses). La profondeur est à calculer entre le nu intérieur des façades.	Développement de bâtiments de 13,5m de profondeur (et 2,7m de hauteur libre sous plafond), afin de permettre leur réversibilité (en logement).	
	Assurer la diversité et la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	4	A partir de 10 000m2 de SDP, intervention à minima d'un architecte par bâtiment assurant un suivi type mission complète ou à minima une mission de conception, réalisation, conformité architecturale, suivi post livraison jusqu'au parfait achèvement et en introduisant de jeunes équipes. Un concours de MOE rémunéré sur esquisse est mis en place dès que le programme ou les programmes sur le lot dépassent 15.000m² SDP	Les architectes assurent une mission complète	Mise en place de concours de MOE rémunéré sur esquisse en dessous de 15,000m2 de SDP
			Un paysagiste est associé dès le démarrage des études au groupement de MOE		
	S'appuyer sur l'existant comme point d'ancrage de la conception	5	Le patrimoine ordinaire ou remarquable (échelle territoriale, de voisinage et de l'îlot) est mis en valeur et préservé (bâti, végétal, programmation...) afin de développer des programmes atypiques/intégrés au patrimoine existant. Les points de vue sur le grand paysage sont étudiés et présentés.  La biodiversité locale est consolidée autant que possible et la compensation pour aggrégat est favorisée en cas de	Faire appel à un architecte du patrimoine	

UN SUIVI À TOUTES LES PHASES DES PROJETS



## QUELQUES INDICATEURS « SOCLE » (RÉFÉRENTIEL LOGEMENTS 2022)



### LOGEMENTS ET EXTÉRIEURS PRIVATIFS

répondant aux surfaces minimales  
du référentiel Girometti-Leclercq

**T1** : 28 + 3m²

**T2** : 45 + 3m²

**T3** : 62 + 5m²

**T4** : 79 + 7 m²

**T5** : 96 + 9 m²

Des paliers desservant

**6 LOGEMENTS MAXIMUM**

80% de toitures terrasses

**CONÇUES POUR ÊTRE ACCESSIBLES**



Au moins 80% de logements  
**BI-ORIENTÉS OU TRAVERSANTS**



### DES DISPOSITIFS DE PROTECTIONS SOLAIRES MÉDITERRANÉENS

perméables à l'air (25% de taux  
passage d'air), et contribuant à  
l'animation des façades



Hauteur libre sous-plafond de

**2,50 M MINIMUM**



### RESPECT DES OBJECTIFS 2025 DE LA RE2020

(IC Energie et IC Construction) et  
intégration de 12kg/m² de SDP  
matériaux biosourcés



### AU MOINS 70% D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

parmi l'énergie thermique  
produite, pour les opérations  
qui peuvent se raccorder au réseau  
de boucle à eau de mer

## APPLICATION DES RÉFÉRENTIELS : EXEMPLES D'OPÉRATIONS

### CAZEMAJOU 04

PC OBTENU

#### ATTEINTE DES OBJECTIFS RÉFÉRENTIEL

- **Respect des surfaces minimales Girometti-Leclercq**
- **100% des logements traversants**
- **Intégration de matériaux biosourcés** : menuiseries  
et occultations bois, MOB en façade
- **Toitures terrasses accessibles et partagées**
- **BDM niveau argent stade conception**



© HARDEL LE BIHAN - Logements - Marseille Cazemajou



© HARDEL LE BIHAN - Logements - Marseille Cazemajou



## APPLICATION DES RÉFÉRENTIELS : EXEMPLES D'OPÉRATIONS



### RÉSIDENCE ÉTUDIANTE CAZO1-08

PC OBTENU

#### ATTEINTE DES OBJECTIFS RÉFÉRENTIEL

- Morphologie des bâtiments, matérialité et teinte favorisant **une bonne insertion dans le quartier et au sein du patrimoine industriel existant**
- L'intégralité des 160 studios du programme sont **traversants / double ou triple orientation** pour les logements en collocation
- **Ventilation naturelle des logements + brasseurs d'air**
- **Coursives de 2m de large** : circulations, prolongements extérieurs des logements et lieux d'usages
- **Toiture accessible partagée et toiture végétalisée** (30 cm de substrat)
- **Cœur d'îlot paysager ouvert au public en journée**

## APPLICATION DES RÉFÉRENTIELS : EXEMPLES D'OPÉRATIONS



### CAMPUS OMNES — TE02

PC OBTENU

#### ATTEINTE DES OBJECTIFS RÉFÉRENTIEL

- **Qualité d'insertion urbaine** et de raccordement aux bâtiments trois-fenêtres rue Pelletan
- **Qualité des espaces extérieurs** : toiture terrasse accessible, cœur d'îlot et terrasses intermédiaires
- **Seuil RE2028 visé et intégration de matériaux bio et géosourcés** : menuiseries bois, remplissage de façade, béton de terre, etc.
- **BDM niveau argent stade conception**







©Thierry LAVERNOS

[WWW.EUROMEDITERRANEE.FR](http://WWW.EUROMEDITERRANEE.FR)

Création Arc en ciel Marseille - Couverture : © A. Gours



# VALEURS & PRINCIPES



## DE LA VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE