



Funded by the  
European Union



Mitigation Enabling Energy Transition in the MEDiterranean region

# SITES PRÉ-DÉVELOPPÉS – GS1

Présenté par Adel MOURTADA - ALMEE

Formation sur GRASSMED – MEETMED II

WP3\_A3.1.6

Marrakech 6 février 2024



# Grandes Lignes

- ✓ Types de terrains
- ✓ Qu'est-ce qu'un site prédéveloppé?
- ✓ Objectif du choix d'un site pré-développé
- ✓ Recommandations GRASSMed
- ✓ Comment se conformer à GRASSMed?

# Types de terrains

La terre se décline en trois couleurs!!!



**Site Greenfield** – Terrain non aménagé – Terrain qui n'a pas été modifié par le défrichage ou le remblayage, l'utilisation agricole ou forestière, ou qui est une zone naturelle préservée.



**Site Greyfield** – Zone précédemment aménagée laissée non polluée



**Site Brownfield** – Terrain développé ou abandonné disponible pour une nouvelle construction – Pollué par des substances dangereuses, des polluants ou des contaminants – La pollution peut arrêter le développement en raison de l'incertitude quant aux quantités de pollution. Incertitude concernant le coût du nettoyage

# Greenfield Vs Brownfield

|  | Greenfield                               | Brownfield  |
|---|--|---|
| <b>Development</b>  | Undeveloped                              | Developed   |
| <b>Land Use Type</b>  | Farmland,<br>Wood-Land,<br>Wetland, etc. | Industrial District,<br>Commercial Properties,<br>Warehouse, etc. |
| <b>Characteristics</b>  | Green,<br>Clean and Pritine              | Contaminated<br>(known or potential)                              |
| <b>Location</b>   | Periphery of City                        | Inner City  |
| <b>Treatment Before Development</b>   | Ready for Development                    | Needing Treatment Before Development                              |

# Greenfield Vs Brownfield



| Avantages  | Inconvénients  | Avantages  | Inconvénients   |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les développeurs peuvent inclure des parkings et des parcs</li> <li>• Les terrains sont souvent moins chers à acheter et à développer</li> <li>• Souvent construit dans des zones peu encombrées</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peut endommager les habitats et encourager l'étalement urbain</li> <li>• Les infrastructures comme l'eau et l'électricité ne sont pas présentes</li> <li>• Souvent contesté par les populations locales qui s'inquiètent des nuisances sonores pendant les travaux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus facile d'obtenir un permis de construire</li> <li>• Des infrastructures comme l'eau et l'électricité déjà en place</li> <li>• Proximité des commodités, des transports en commun, des centres d'emploi et de santé</li> <li>• Moins d'étalement urbain et de destruction des habitats</li> <li>• Des routes déjà en place</li> <li>• Redonne de l'utilité aux zones abandonnées</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains contaminés doivent être nettoyés</li> <li>• Généralement plus cher</li> <li>• Limité par l'infrastructure précédente</li> <li>• Une enquête environnementale doit être réalisée, ce qui peut ralentir le développement</li> </ul> |

# Qu'est-ce qu'un site prédéveloppé ?

Un site pré-aménagé ou un « **terrain précédemment aménagé** » est un terrain qui a été modifié par le pavage, la construction et/ou l'utilisation du sol qui aurait généralement nécessité une autorisation réglementaire pour être utilisé.



L'emplacement est un élément crucial de construction écologique, car il mesure la manière dont le site affecte la performance environnementale du bâtiment et de ses occupants.

**La conception du projet Green Building doit préserver les espaces ouverts, les terres agricoles et les terres naturelles en construisant sur ou à proximité de sites déjà aménagés.**



# Objectif du choix d'un site prédéveloppé

Puisque la durabilité peut être définie comme « répondre aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », il est de la responsabilité de l'humanité de prendre soin de la nature, en particulier dans ses villes. En retour, les bénéfices pour leur santé seraient énormes et ils préserveraient la nature pour les générations futures.

L'emplacement où le bâtiment écologique est destiné à être construit et l'environnement qui l'entoure jouent un rôle important dans la durabilité globale du bâtiment écologique. Cela signifie qu'un bâtiment sur le site doit être construit de telle manière que l'environnement naturel environnant et l'écosystème associé ne soient en aucun cas affectés.

# Objectif du choix d'un site prédéveloppé

Lors des procédures de sélection d'un site, les cours d'eau environnants, les terres agricoles voisines et les zones humides protégées doivent être pris en compte comme principales considérations dans la décision. **C'est pourquoi il est recommandé que le site choisi soit un terrain préalablement aménagé.**

# Recommandations de GRASSMed

Il est recommandé que le site choisi soit un  
Site développé précédemment !



- **Trouver un site déjà aménagé dont les bénéfices écologiques sont considérés.**
- **Trouvez un site qui répond aux besoins du programme de construction. N'imposez pas une conception et une taille de bâtiment sur un site qui ne peut pas l'accueillir. Cela contribuera à minimiser les impacts des problèmes de nivellement et d'érosion et permettra de mieux maintenir les ressources naturelles du site.**
- **Évitez de construire sur des sites non aménagés pour préserver les espaces naturels, protéger les habitants et réduire les perturbations de l'écosystème.**

# Recommandations de GRASSMed



Le pourcentage du site prédéveloppé sera pris en compte dans la notation.

Le bâtiment marquera des points dans GRASSMed si 50 % du terrain total de son site est pré-développé.

Ce pourcentage est la note minimale.

# Comment se conformer à GRASSMed?

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Maximum Scoring for Residential Buildings</b>          | <b>10</b>             |
| <b>Maximum Scoring for Commercial Buildings</b>           | <b>7</b>              |
| <b>COMMERCIAL BUILDING Percent of Pre-Developed land</b>  | <b>Scoring Points</b> |
| 50 % - 60 %   | 3                     |
| 60.1% - 70 %  | 4                     |
| 70.1% - 80 %  | 5                     |
| 80.1% - 90 %  | 6                     |
| 90.1% - 100 %   | 7                     |
| <b>RESIDENTIAL BUILDING Percent of Pre-Developed land</b> | <b>Scoring Points</b> |
| 50 % - 60 %   | 4                     |
| 60.1% - 70 %  | 5                     |
| 70.1% - 80 %  | 6                     |
| 80.1% - 90 %  | 8                     |
| 90.1% - 100 %   | 10                    |



# Nous contacter!



Mitigation Enabling Energy Transition in the MEDiterranean region  
**Together We Switch to Clean Energy**

Pour toute demande ou  
commentaire, n'hésitez pas à  
nous contacter

 [www.meetmed.org](http://www.meetmed.org)

 [www.almeelebanon.com](http://www.almeelebanon.com)

 meetMED Project

 almeelb

 @meetmed1

 AlmeeLB



This project is funded  
by the European Union

 AlmeeLB

 almeelb