

L'observatoire

Thématique :
Observatoire N° 13

Regard sur les écoquartiers : Du quartier vécu au quartier rêvé

Edito : L'écoquartier est un concept qui a le vent en poupe et qui fait depuis quelques temps beaucoup parler de lui. Les projets se multiplient, tant à l'échelle mondiale que nationale, voire locale.. Mais au-delà de l'effet de mode, qu'entend-t-on par écoquartier?

Pour donner une définition simple et partagée de tous, l'écoquartier est « un aménagement urbain conçu, organisé et géré dans **une démarche de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique**, intégrant la croissance urbaine dans une logique globale de développement économique, de performances environnementales rigoureuses, de qualité de vie, et d'intégration et de mixité sociale et fonctionnelle (équipements publics, logements) ».*

En effet, face aux problématiques actuelles (changement climatique, pollution des ressources..), les autorités gouvernementales et les collectivités territoriales sont contraintes de réexaminer leur mode d'aménagement . L'intégration de tous les enjeux du développement durable dans chacun des projets urbains, et notamment à l'échelle de quartier est devenu indissociable. C'est ainsi que l'écoquartier, nouvelle approche urbanistique directement inspirée des pays nordiques, a progressivement émergée.

L'ADUAM se propose à travers ce nouveau numéro de l'Observatoire d'identifier la genèse des écoquartiers, de clarifier cette notion de plus en plus usitée mais pourtant encore floue... Cet observatoire s'attachera également à présenter quelques expériences et projets plus ou moins aboutis qui pourraient inspirer les collectivités. Enfin, il dresse le cadre d'une réflexion sur l'application de la notion d'écoquartier à nos latitudes à travers de pratiques locales ou extra-régionales.

* Source : MEEDDM

La genèse des écoquartiers: du sommet de Rio au Grenelle de l'environnement

Le concept d'écoquartier naît progressivement...5 dates clés sont à retenir:

1992: Conférence de Rio de Janeiro : La ville est considérée comme le champ d'application privilégié pour concrétiser le développement durable.

1996 : Charte d'Aalborg. Quelques villes allemandes, scandinaves ou néerlandaises ouvrent la voie à de nouvelles approches d'aménagement urbain. Les premiers écoquartiers naissent, faisant figure de modèle.

24 mai 2007 : Charte de Leipzig sur la ville européenne durable. Issue d'une concertation entre les 27 ministres européens en charge du développement urbain, elle « met en avant les villes européennes traditionnelles comme un bien économique, social et culturel précieux et irremplaçable » (source : MEEDDM).

Octobre 2008 : Développement du mouvement en France dans le cadre du « **plan ville durable** » présenté par Jean-Louis Borloo, Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM).

3 août 2009 : Promulgation de la loi **Grenelle 1**. Toutes les communes qui ont des programmes de développement de « l'habitat significatif » (à définir) doivent avoir au moins un écoquartier avant 2012.

Sommaire

La genèse des écoquartiers

Un concept déclinant les principes du développement durable à l'échelle des quartiers

A la recherche d'un nouveau mode d'aménagement : le quartier « rêvé »

Les points faibles des écoquartiers

Peu d'exemples concrets en France

Bon Air : un des rares projets d'écoquartier dans les DOM

Les précurseurs en Europe du Nord

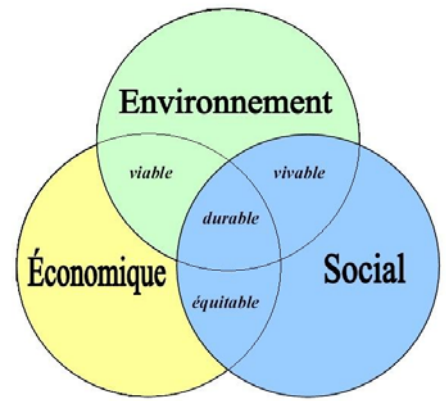
Des pistes de réflexion pour un écoquartier caribéen

Perspectives

L'observatoire

L'écoquartier : un concept déclinant les principes du développement durable à

La performance de l'écoquartier ne doit pas simplement être limitée aux aspects écologiques. Elle doit intégrer les dimensions essentielles du développement durable que sont les **dimensions sociales et sociétales** : mixité et diversité sociale, urbaine et fonctionnelle du quartier, concertation et gouvernance autour du projet d'aménagement, la dimension économique (coût global) en cohérence avec les aspects environnementaux, la dimension culturelle.



Le triptyque du développement durable

Les objectifs que doivent poursuivre les écoquartiers...

Au niveau environnemental : réduire l'empreinte écologique et préserver la biodiversité

Réduire la consommation énergétique en supprimant l'utilisation de l'énergie fossile et en ayant recours aux énergies renouvelables et aux logements à basse consommation (bâtiments HQE...)

Mieux gérer les déplacements en limitant l'emploi de la voiture et en incitant à utiliser les transports doux, grâce à des pistes cyclables, des voies piétonnes et un transport urbain développé (bus).

Réduire les consommations d'eau, en récupérant l'eau de pluie et en réduisant sa consommation d'eau.

Limiter la production des déchets, tri sélectif et recyclage des déchets, réduction de la consommation.

Favoriser la biodiversité, développement d'espaces végétalisés en plein air et sur les toits terrasse.

Limiter le mitage des espaces naturels et valoriser la densité pour lutter contre l'étalement urbain, générateur de déplacements motorisés et de consommation accrue de l'énergie.

Trouver un quartier qui répondra aux exigences de construction et qui sera dans la **continuité de l'urbanisme existant et du réseau de transport en commun**.



Au niveau social : le « vivre ensemble » prend une place importante !

Favoriser le lien social et l'appropriation du quartier par ses habitants, un sentiment d'appartenance, par un processus participatif: voilà sans doute l'un des objectifs majeurs de l'écoquartier. Il s'agit de créer une véritable **vie de quartier**, en faisant par exemple participer les habitants à l'aménagement et à la gestion du quartier, en créant de nombreux espaces communs, en organisant des forums de quartiers. L'agencement de l'écoquartier doit intégrer des espaces favorisant les liens sociaux et les rencontres : jardins, terrains de jeux, parcs, jardins potagers...

La mixité sociale, intergénérationnelle, culturelle est primordiale: logements de dimensions et de standing variés, habitants d'âges et de milieux socioculturels différents... Une des raisons pour laquelle les écoquartiers ont davantage émergé dans les pays du Nord de l'Europe (on leur attribue une plus grande autonomie des collectivités locales et une culture plus développée de la participation des habitants, une faculté plus grande à vivre ensemble, à s'entraider).

Accessibilité (à tous types de personnes et notamment ceux de mobilité réduites).



Au niveau économique : créer une vie de quartier en accueillant des entreprises et des services de proximité

Accueillir des entreprises, des commerces et des services : constitue également une composante importante pour un développement économique durable. Cet élément de mixité permet également d'assurer une certaine proximité (limitant de ce fait les déplacements) et contribue à créer des quartiers qui ont leur propre vie, à la différence des quartiers dortoirs.

Favoriser l'économie locale (utilisation de matériaux locaux, main d'œuvre locale, développer une agriculture locale par le biais de jardins...)

Promouvoir des technologies innovantes (constructions bioclimatiques, production d'énergie...)

A la recherche d'un nouveau mode d'aménagement : le quartier « rêvé »

Aujourd'hui, s'il existe de nombreuses définitions (accent mis uniquement sur la performance environnementale, quartier conçu de toute pièce ou quartier renouvelé...), aucune définition officielle n'a été pour le moment proposée par les pouvoirs publics... Il n'existe par exemple aucun label.

De plus, l'emploi de terminologies souvent voisines telles que « quartiers durables », « villes durables », « éco-cités » voire « écopolis » conduit à renforcer la difficulté d'appréhender cette notion, alors que leur finalité reste la même : aboutir à un quartier « rêvé » où il fait bon vivre, convivial et respectueux de l'environnement.

Avec les écoquartiers, la recherche d'un nouveau mode d'aménagement se concrétise par un concept « boîte à outil » qui pourrait se décliner en dix règles incontournables pour fabriquer un quartier idéal. Cependant dans les exemples d'écoquartiers aboutis, on constate que bien souvent l'accent s'est focalisé sur certains commandements plus que d'autres, en raison des contextes locaux.

Les écoquartiers

Dix commandements à mettre en pratique !

1. La voiture, tu partageras
2. A pied, en vélo et en transports en commun, tu te déplaceras
3. La diversité des services et des activités, tu favoriseras
4. En concertation avec les autres, tu agiras
5. La mixité sociale, tu assureras
6. L'énergie, tu économiseras et autoproduiras
7. L'eau, tu économiseras et réutiliseras
8. Bio, tu consommeras
9. Les déchets, tu recycleras et tu maîtriseras
10. La biodiversité, tu respecteras

Exposition « villes rêvées, villes durables ? » - Espace Fondation EDF-Paris-23 octobre 2009 au 7 mars 2010



Préservation du sol & de la biodiversité
Matériaux locaux & durables
Zéro Carbone & qualité de l'air
Eco gestion de l'eau
Zéro déchet
Transport durable
Solidarité, convivialité & participation
Bien-être, santé & confort
Sécurité
Culture & héritage
Mixité fonctionnelle
Economie locale & responsable
Aliments locaux & durables

Les écoquartiers : une nécessaire utopie

Le concept d'écoquartiers amène nécessairement à s'interroger sur l'objectif final de cette nouvelle boîte à outil : développer un quartier « durable ».

Derrière ce mot, se croisent autant la technicité de l'objectif que son besoin d'humanisme. Rêve d'un vivre ensemble respectueux de l'environnement, il symbolise les attentes de la société actuelle, où l'écologie, le « bio » sont devenues des préoccupations de chacun. Or « **en urbanisme comme dans d'autres disciplines, l'utopie n'est pas qu'un besoin viscéral des hommes de se projeter dans un monde meilleur, c'est aussi le moteur du progrès** »*.

En effet l'utopie a engendré un nombre considérable de documents écrits et graphiques, depuis que les hommes cherchent, de manière obsessionnelle, à imaginer une vie meilleure ou simplement à s'évader de leur réalité quotidienne. La connotation d'irréalisme qu'a pris le mot utopie est finalement récente : à l'origine ce terme désigne la description détaillée d'une cité imaginaire, d'une ville rêvée et souvent idéalisée. De la légende de Babel aux réalisations de Le Corbusier en passant par les métropoles aztèques : il s'agit toujours de dépeindre ou de dessiner l'organisation parfaite d'une société humaine.

Les écoquartiers expriment ainsi l'envie de donner vie à cette utopie, par l'instauration non pas d'un récit poétique mais d'une boîte à outil conceptuelle, confiant à ses utilisateurs la responsabilité de lui donner vie.

* Cf. Exposition virtuelle « de Babel à Dubaï » au Musée Historique Environnement Urbain (www.mheu.org)



La tour de Babel d'après Brueghel

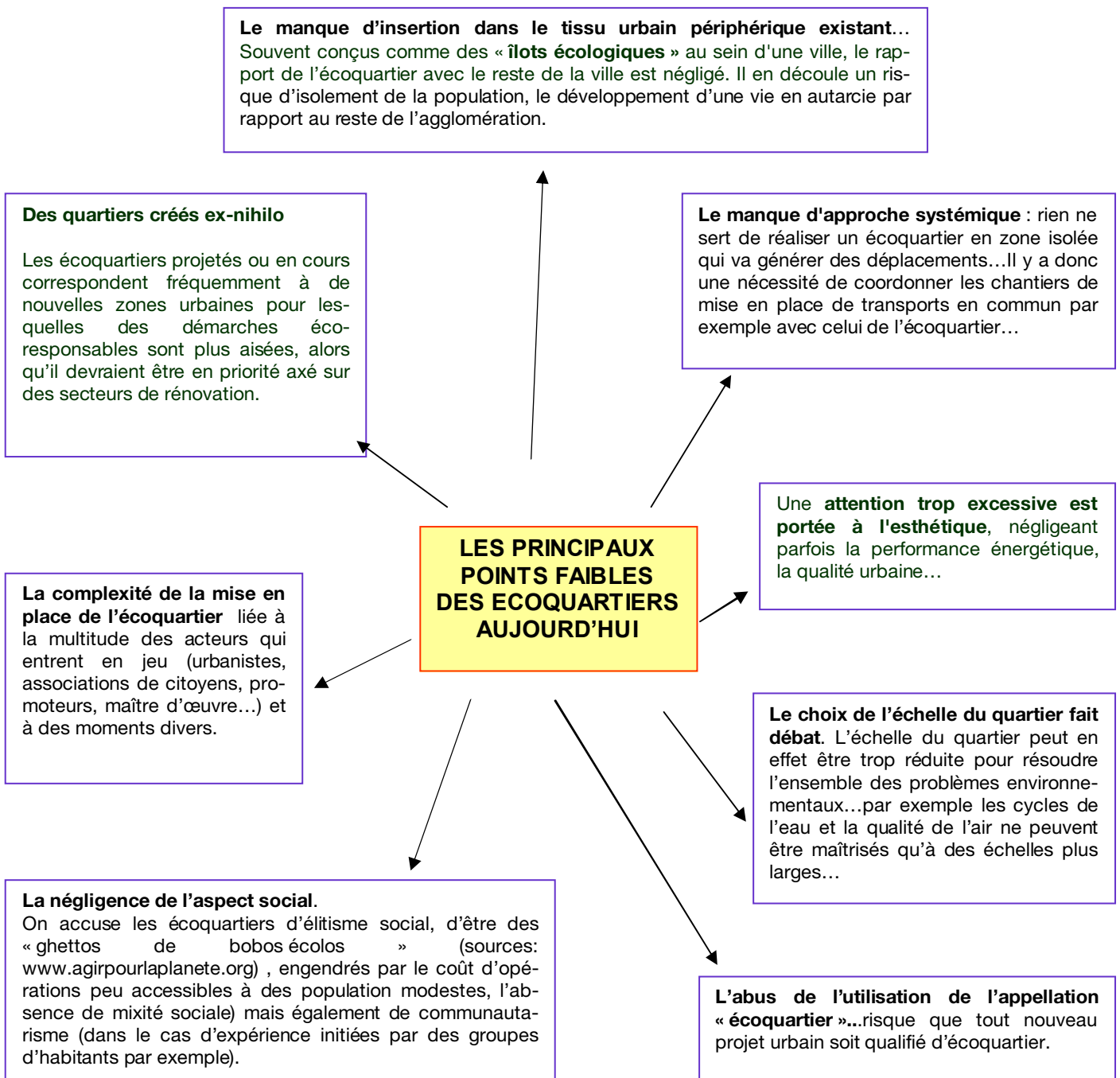
L'observatoire

Les écoquartiers : un accent trop souvent mis sur la performance écologique?

Certes et en théorie, les écoquartiers, lorsque ils répondent aux critères de développement durable proposent des améliorations incontestables pour la préservation de l'environnement et pour le confort de vie de ses habitants...

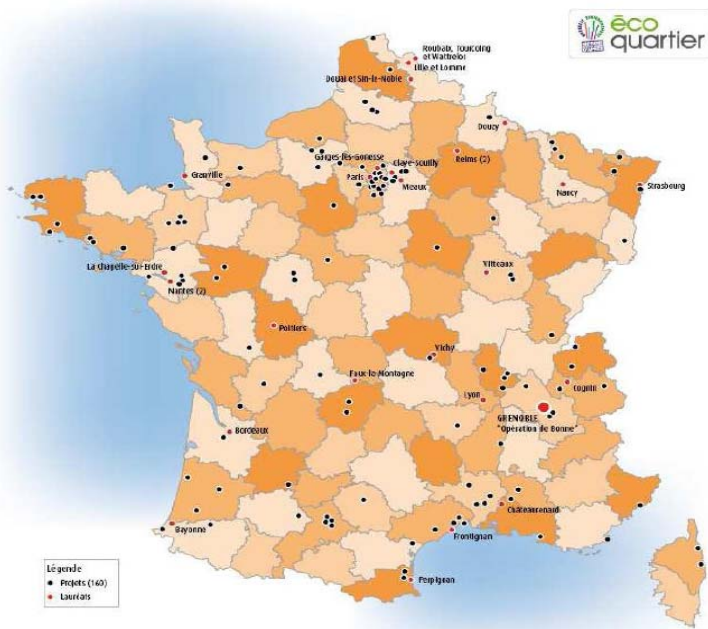
Cependant, en pratique, il s'avère que **les écoquartiers existants montrent de nombreux points faibles car trop souvent, seule la performance environnementale est réfléchi et recherchée, bien souvent au détriment de l'aspect social qui est fondamental.**

On peut ainsi s'interroger si vivre dans un écoquartier relève plus du mode de vie que du mode d'habiter. Avant tout laboratoire du développement durable, les écoquartiers ne sont pas exempts de défauts.



Peu d'exemples concrets en France, mais de nombreux projets initiés dans le cadre du Grenelle

La carte de France des projets ÉcoQuartier



source : www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

Suite au Grenelle, Jean-Louis Borloo a lancé le Plan Ville Durable qui vise « à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire, faire évoluer et gérer la ville ».

L'appel à projets du concours « écoquartiers » en 2009 est l'une des principales initiatives du Plan Ville Durable.

Il a été mis en place dans le but d'inciter les villes volontaires à présenter et à valoriser leurs projets. Sept critères ont été définis pour la notation : la gestion de l'eau et celle des déchets, la mobilité, la sobriété énergétique, la densité et l'écoconstruction. Il souhaite valoriser les projets qui ne se limitent pas uniquement à l'aspect environnemental, mais qui couvrent également les questions essentielles du développement durable, à savoir, le développement économique, l'équité sociale, et la protection de l'environnement.

Chiffres clés

- **160 projets d'écoquartiers ont été présentés**, en 2009 le premier prix a été décerné à la ZAC de Bonne, à Grenoble.
- **28 écoquartiers et 13 écocités ont été primés**

La ZAC de la Bonne à Grenoble

Située dans le centre de Grenoble, sur le site d'une ancienne caserne militaire, elle s'étend sur 8.5 hectares.

850 logements ont été construits dont 35 % seront des appartements sociaux, la ZAC de Bonne se veut écologique (gestion durable des eaux pluviales, façades et terrasses végétalisées) avec une recherche d'efficacité énergétique (1000m² de capteurs solaires thermiques, 1 centrale photovoltaïque, des chaudières à cogénération, une ventilation double flux). L'accessibilité pour tous et les liens entre les quartiers se traduisent notamment par des liaisons douces. La mixité intergénérationnelle n'a pas été oubliée : une école cohabite avec des résidences pour étudiants et personnes âgées.



Photo : ZAC de Bonne, source : le moniteur

ZAC de la Courrouze à Rennes/St Jacques de la Lande

Opération de renouvellement urbain initiée en 2006 par la ville de Rennes sur une friche militaire de 115 ha, la ZAC de la Courrouze s'attache à recoudre le tissu urbain dans ce secteur à cheval sur deux communes tout en redonnant un nouveau visage à l'entrée de ville.

Elle prévoit la construction de 400.000 m² de logements, 150.000 m² de bureaux et services, 30.000 m² pour les équipements, 11.000 m² de commerces. La Courrouze c'est :

- une dépollution du site et une consommation économe de sa surface (110 logements par hectare urbanisé avec des variations de densité à l'intérieur de la ZAC)
- des formes urbaines variées : « villas urbaines », « maisons en hauteur », « agoras »...
- une offre multimodale de transport privilégiant une alternative à la voiture,
- une conception ainsi qu'un traitement des espaces publics (valorisation de la végétation existante, travail sur les ambiances lumineuses...)
- gestion alternative des eaux pluviales, des déchets, des nuisances sonores, de l'énergie.



ZAC de la Courrouze, Rennes Métropole

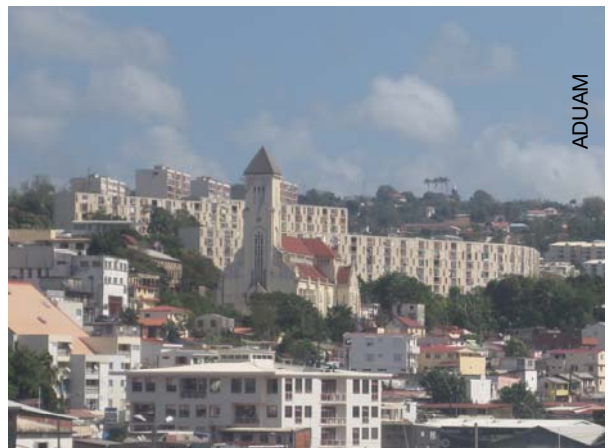
La Cité Bon Air à Fort-de-France :

Cartographie de localisation de la cité bon air IGN et orthophoto (SIG)

Un modèle d'écoquartier caribéen ?

La création d'un écoquartier caribéen à Bon Air est une opération ambitieuse de reconstruction visant à transformer cette cité dégradée et enclavée en quartier résidentiel, respectueux de l'environnement, doté d'un cadre de vie équipé et structuré.

Pensé comme un nouveau quartier central, l'enjeu de cet écoquartier est de rapprocher l'habitat, l'activité et les loisirs pour limiter les déplacements motorisés. La livraison est prévue pour 2020.



La cité Bon air aujourd'hui :

- Une copropriété créée en 1982 dégradée (vulnérable aux risques) composée de logements de la SIMAR livrés dans les années 1964/1965,
- Un quartier de transition entre le centre-ville et les faubourgs,
- 62 % des ménages sont âgés / des locataires jeunes et plus précaires,
- Une absence de syndic depuis 1987, donc une cité sans gestion.
- Un quartier enclavé par rapport à son environnement urbain proche
- Un plan de sauvegarde approuvant la démolition, inscription de Bon Air au PDRU en 2007. Approbation en 2006 de l'ANRU et de la Caisse des dépôts et Consignation, lancement des études pré-opérationnelles en 2008.

Quel est le rôle de l'ANRU?

L'ANRU est un établissement public industriel et commercial qui a été créé en 2004 pour simplifier et accélérer les démarches des collectivités locales et des bailleurs sociaux désireux de mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires. Outil unique de financement, l'agence réunit des fonds provenant notamment de l'État et de la Caisse des Dépôts et Consignations. C'est elle qui est chargée de la validation des projets et du suivi de leur mise en place.

Bon air en Chiffres

51 % des habitants résident à Cité Bon Air depuis plus de 35 ans
318 logements sociaux (SIMAR) vendue (la SIMAR reste propriétaire de 70 logements)
500 logements à construire
Aménagement et équipements : 39.1 M€
Planning de réalisation: 2008-2015



Source: GIP-GPV

L'observatoire

Les atouts de l'écoquartier de Bon Air : une opération de rénovation urbaine s'appuyant sur les principes du développement durable

- Une opération de rénovation urbaine avec une procédure ZAC –démolition des 318 logements existants – relogements sur site des habitants dans l'attente de la construction des nouveaux immeubles (sur les espaces disponibles avant démolition),
- Création de 400 logements dont des logements en accession à la propriété et locatifs (LLS, LLTS, LES, RPA) : les typologies architecturales seront variées des équipements, crèche, équipements petite enfance, animation culturelle, résidences pour personnes âgées...,
- création d'une voirie de desserte, raccordement au TCSP, voies douces,
- Un quartier intégré dans son environnement proche (conservation du patrimoine architectural environnant, création de nouvelles voiries...),
- Un chantier qui se veut à faible impact environnemental (récupération des matériaux de démolition),
- Un exemple à promouvoir sur d'autres sites (encourager des formes urbaines plus cohérente avec le développement

Demain, Bon Air...Un écoquartier adapté à la réalité caribéenne ?

- Maîtrise des impacts des implantations urbaines,
- Mixité sociale—400 logements répartis entre collectifs sociaux, collectifs en bande avec accession privée, logements pour personnes âgées non dépendantes,
- Principe de développement de l'économie locale,
- Mixité fonctionnelle et attractivité du quartier (assurer proximité et mixité entre habitat/activités/services et loisirs),
- Eco construction (emplois des matériaux de construction locaux et durables, architecture écologique avec orientation des bâtiments pour maximiser les apports solaires en éclairage, ventilation), consommation modérée des ressources (récupération des eaux de pluies, énergie solaire), recyclage et valorisation des déchets et matériaux de construction...
- Éco-mobilité (les voies carrossables seront périphériques),
- Des espaces verts de qualité / belvédère sur la baie de Fort-de-France,
- Des services de proximité, crèche, halte garderie, locaux associatifs, jardins partagés.



Source: GIP-GPV

Le rôle de la concertation à Bon Air... construire un quartier sur un mode de vie durable en impliquant la population

Une concertation avec la population sur les différentes étapes du projet de rénovation urbaine a débutée en octobre 2008 (création d'une MOUS, une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale), et sur le principe d'écoquartier... Un local de concertation a été mis en place pour pérenniser la participation de la population, un conseil de quartier a été créé, un journal de l'Opération de Rénovation Urbaine de Bon Air est édité...en juillet 2010 on eu lieu 3 forums urbains avec la population.



Remerciements à Monsieur Yannis BAFLAST, chargé de mission programmation urbaine au GIP-GPV de la ville de Fort-de-France.

Bon Air : où en est-on aujourd'hui ?

Le 25 mars 2010 : Engagement de la **révision simplifiée du PLU et de la déclaration d'utilité publique. Création de la ZAC, Engagement du portage immobilier SIMAR** sur les lots de la copropriété.

11 juin 2010 : Signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine.

Septembre 2010 : Consultation en vue de désigner l'aménageur concessionnaire. Le relogement a été engagé par la SIMAR pour la moitié de ses locataires (40) dans son parc immobilier.

Un accompagnement social a été mis en place pour dresser le programme de relogement des locataires de **mai à juillet 2009**. Cette mission est actuellement poursuivie par une MOUS (durée de 5 ans) qui prendra en charge le relogement de l'ensemble de la population.

Les pays de l'Europe du Nord : les précurseurs

Le quartier Vauban à Fribourg-en Brisgau (Allemagne) : une des références en matière d'écoquartier



VAUBAN AVANT: Situé à 2,5 km du centre ville de Fribourg, dans la Bade Wurtemberg, les 38 ha du quartier Vauban constituait une ancienne caserne de l'armée française construite en 1936 et délaissée en août 1992...La question de l'avenir du quartier s'est très vite posée: le projet de requalification de cette friche militaire a été lancée en 1993. Il se concrétise en 2006 après moins de 10 ans de travaux.



www.theudericus.free.fr

VAUBAN AUJOURD'HUI :

une vitrine de l'écologie en Allemagne, projetant Fribourg au rang de la capitale écologique du pays!

Une mixité dans la population et les formes urbaines

Rénovation des bâtiments, immeubles de 4 étages au maximum de hauteur, mixité architecturale (variant style, couleurs, mitoyenneté). Le quartier regroupe 5000 habitants et 200 logements « alternatifs », 600 logements étudiants. Une zone d'activité sur 6 ha a créé 600 emplois, de nombreux équipements publics et services.

Densité préconisée: 50 logements à l'hectare!

Transports : un objectif zéro voiture !

Priorité donnée à la marche à pieds, utilisation des transports publics (bus, tramway), voiture électrique, réduction de la vitesse maximale autorisée en voiture (30Km/heure), parking à l'intérieur à prix dissuasif.

Énergies renouvelables : un des plus grands quartiers solaires européens

2500m² de panneaux photovoltaïques, 500 m² de panneaux solaires thermiques, bâtiments à « énergie positive », système de tri et recyclage des déchets et des unités de cogénération. Mise en place d'un système de bio-épuration,

La préservation des biotopes...une véritable « cité-jardin »

Espaces verts publics, préservation des arbres centenaires, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, recyclage des eaux usées...

Coût :

500 millions d'euros, environ 3 à 5 % de plus qu'un chantier traditionnel.



www.dynamosolidaire.fr



Mixité de population, échanges, solidarité, concertation...Les réussites de Vauban

Le quartier rassemble une population très variée : jeunes ménages, étudiants, retraités et un grand nombre d'enfants. Faire participer les habitants à la gestion du quartier est le maître mot de Vauban...Des « **Baugruppen** », des groupes de personnes qui souhaitent s'installer dans le quartier, définissent ensemble l'organisation du futur immeuble lors de nombreuses réunions. L'avantage ? Permettre aux nouveaux arrivants d'établir des relations de courtoisie avec leurs futurs voisins et de

trouver des solutions collectives aux problèmes de la vie quotidienne. Ces initiatives d'intégration sont renforcées par les réunions d'accueil organisées en l'honneur des nouveaux arrivants. La solidarité est installée à tous les étages: il est possible de louer une des seize voitures à la disponibilité des habitants... Les associations d'entraide ont pignon sur rue et on veille à l'éducation citoyenne des habitants du quartier!

Les points faibles...

L'aspect social peu développé dans les écoquartiers de « premières génération » tels que Vauban. Un champ est particulièrement déficient : la production et la pérennisation de la mixité sociale.



L'observatoire

Vesterbro à Copenhague au Danemark: plus qu'un exemple de réhabilitation urbaine...une véritable métamorphose !

Le quartier de Vesterbro se situe à proximité de la gare centrale de Copenhague, au Sud est de la ville. Construit entre 1850 et 1920, ce quartier s'étend sur 35 ha.

En 1990, le gouvernement danois lance un vaste programme de renouvellement urbain et d'amélioration des logements. La ville de Copenhague démarre dans la foulée son programme sur le quartier de Vesterbro. Le projet de rénovation écologique va durer 10 ans.



VESTERBRO AVANT...

Des alignements d'immeubles de 6 étages au maximum d'autant pour la plupart d'avant 1900.

Une insalubrité marquée, une ghettoïsation progressive avec des problèmes d'insécurité et de chômage.

6100 habitants, essentiellement des étudiants, immigrants, retraités, chômeurs, souvent en grande précarité, logés dans 23 blocs d'immeubles rassemblant 4000 logements (surtout des T1 et T2).



VESTERBRO AUJOURD'HUI...une réhabilitation intégrant les principes de l'éco-construction, tout en maintenant une bonne qualité de vie et une densité élevée (114 logements environs à l'hectare)!

Une grande performance écologique

Isolation renforcée des immeubles (20 % d'économie de chauffage), préservation de l'eau potable (économiseurs d'eau dans les appartements), collecte sélective d'une douzaine de types de déchets etc.

Transports : priorité aux liaisons douces

Incitation à l'utilisation de la bicyclette avec piste cyclable, parking pour vélos...

Énergies renouvelables : intégration des techniques très novatrices dans la rénovation des immeubles du quartier...14 % de réduction des émissions de CO² (2500 t/an)

Intégration de façade photovoltaïques, verrières solaires, système de ventilation de haute qualité, chauffe-eau solaire, système d'optimisation de la lumière naturelle, lampe basse consommation...

Biotopes: du vert partout!

Verdissement des cheminements piétons, aménagement paysager des espaces communs et semi-privatifs, entretien des espaces verts grâce à la collecte d'une cotisation, murs végétalisés, jardins partagés...

Coût :

La rénovation des blocs d'immeubles revient à 2 280 €/m²



Les points forts...

Le suivi, l'évaluation, le bilan des impacts sur les modes de vie

Des critères d'évaluation, spécifiques au quartier, ont été mis en place. Ils assurent le suivi de l'opération dans son ensemble et des progrès réalisés. Les projets de rénovation alimentent également une banque de données nationales sur l'écologie urbaine.

La participation des habitants au projet de rénovation urbaine et à la planification

Celle-ci est imposée par la législation danoise depuis 25 ans! En 1990 a été créé un «Centre pour la rénovation de Vesterbro», organisme semi-public unique en son genre où travaillent des architectes mais aussi des conseillers sociaux chargés d'aider les habitants à s'organiser en groupes et réseaux d'échanges d'expériences. Il joue également un rôle de sensibilisation des habitants aux pratiques écologiques.

Mais aussi...

Cette opération a permis la création de nouveaux emplois (emplois des travailleurs non qualifiés sur le site), a transformé Vesterbro en un quartier attirant et touristique (nouvelle place bordée de cafés, restaurants chics, magasins, lieux de loisirs...).

Les points négatifs ...

Certes, le nombre d'habitants a très fortement augmenté (34 000), mais l'augmentation des loyers a fait fuir de nombreux ménages modestes et a attiré une couche sociale plus aisée. Or, l'un des objectifs de ce projet de rénovation étaient de limiter les conflits sociaux et maintenir en l'état la démographie du quartier.



L'observatoire

Les pistes de réflexion pour un « écoquartier caribéen »

Comment transposer le concept d'écoquartier en Martinique ?

Si les précurseurs des écoquartiers sont les pays du Nord de l'Europe, la différence de climat, de topographie et surtout de culture ne doit pas laisser penser que la réalisation d'un quartier durable est irréaliste en Martinique. Certes il est plus facile de décliner certains commandements sur notre île (développer les énergies renouvelables, favoriser la biodiversité) que d'autres (liaisons douces, assainissement, réduction de l'utilisation la voiture). L'enjeu en Martinique est à la fois de mutualiser les atouts pour les valoriser et de mieux cerner les faiblesses afin de les corriger. Penchons nous sur 4 thématiques et quelques pistes de réflexion afin d'appliquer l'esprit des écoquartiers en Martinique.

La mobilité au cœur de la problématique des écoquartiers aux Antilles

Relief accidenté et chaleur tropicale d'un côté, voiture synonyme de facilité et de réussite sociale de l'autre : la mobilité en Martinique est dominée par le quasi monopole d'un mode de transport consommateur de pétrole, émetteur de gaz à effet de serre, réducteur de cadre de vie par ses embouteillages et facteur d'insécurité. Loin d'être simple, la problématique de la mobilité est pourtant au cœur des problématiques des écoquartiers.

Pistes :

- **Localiser les écoquartiers en priorité à proximité des axes de transports en commun**, notamment le futur TCSP
- **Développer des nouveaux modes de mobilité** (navettes maritimes, parking relais, vélo solaires, tramway...) adaptés au climat tropical
- **Réaffirmer le rôle de la rue**, comme espace de proximité à vivre

Des vélos solaires à St Leu de la Réunion (source : ARER)

La Commune de St Leu met actuellement en place un système de location de vélos solaires afin de proposer aux usagers un mode de déplacement innovant et propre. Les vélos sont électriques et à assistance au pédalage. Le projet 'Vélo Solaire' s'attache à produire de l'énergie via des panneaux photovoltaïques qui sera stockée dans des batteries rechargeables.

La ruelle, un cheminement entre les habitants

La fonction première de la rue est certes de permettre aux habitants d'accéder à leur logement, mais son aménagement contribue pleinement à la qualité du cadre de vie en fluidifiant les liaisons entre les gens et en affirmant clairement le double statut du résident- usager de la ville.

Quartier de l'Anse Dufour aux Anses d'Arlet : l'aménagement de l'Agence des 50 Pas

Les vélos solaires à St-Leu de la Réunion



Favoriser le lien social à partir des espaces publics

Les espaces publics sont les lieux par excellence de rencontre et d'échanges entre habitants de différentes génération et de différents milieux sociaux. Il est important que ces lieux soient réfléchis dès le démarrage du projet, pour éviter d'en faire des espaces résiduels sans organisation ni fonction initiale, rapidement délaissés. Ils peuvent être de différentes natures : places, placettes, espaces de jeux ou de détente, sans oublier les espaces de liaison comme la rue.

Pistes

- **Aménagement de cœurs d'îlot ou espaces communs à plusieurs habitations**
Vecteur d'animation urbaine, ces lieux favorisent les relations humaines (gestions des eaux pluviales, aire de jeux, de promenade, de rencontre).

- **Affirmer l'identité d'un quartier au travers l'aménagement un espace public qualitatif et bien positionné** : une aire de jeux est d'autant plus fréquentée qu'elle est en position centrale et que l'on peut aisément la surveiller.

- **Création d'espaces de transition entre le logement et la rue**, notamment par l'aménagement immédiat de l'habitation.

- **Transformer les contraintes naturelles** (zones basses inondables par exemple) en **atouts** (jardins publics, gestion durable des eaux pluviales)



Projet de valorisation de l'espace naturel entre ancienne et nouvelle ville, Le François



Cœur d'îlots à la ZAC la Marie à Ducos



Système d'avant-cour définissant la transition espace privé/ espace public à la Cité La Clarac de Fort-de-France (fin XIXème)

L'observatoire

S'appuyer sur des modes de construire compatible avec l'environnement tropical

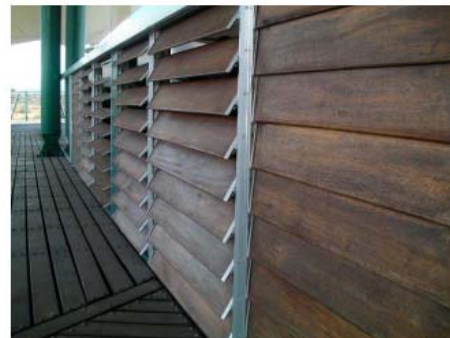
La frange tropicale qui s'étend entre le tropique du Cancer au nord et le tropique du Capricorne au Sud offre des conditions climatiques contraignantes pour la construction : entre température moyenne élevée et fortes sécheresses, le constructeur doit impérativement éviter la surchauffe des constructions sous le soleil tropical pour limiter voire supprimer le besoin de climatiseurs et donc de consommation d'énergie.

Pistes :

L'Institut d'Architecture Tropicale (IAT) du Costa-Rica offre un riche retour sur expériences :

- Intégrer des principes de construction bioclimatique :

Il s'agit de imiter les apports solaires directs : limitation des ouvertures sur les façades les plus exposées à l'ensoleillement direct, utilisation de brise-soleil et avancées de toit pour protéger les vitrages du soleil, peindre les murs en blancs pour que l'énergie de l'ensoleillement soit reflétée et non absorbée par la construction, etc.



Ces ouvertures au sol laissent entrer plus ou moins d'air, qui va parcourir la pièce vers le haut et ainsi chasser la chaleur
San José du Costa-Rica—Source : EcoAmerica

- Éclairer naturellement : grands vitrages toujours à l'ombre, puits de lumière protégés et également espaces intérieurs toujours en pénombre pour reposer l'oeil de l'intensité lumineuse des tropiques ;

- Construire avec une architecture légère et non inertielle : élaborer une structure légère qui puisse vite être déchargée thermiquement par la ventilation naturelle.



La végétation à proximité de la construction lui fait de l'ombrage, tout en conservant la fraîcheur du sol ce qui limite les montées en température des environs du bâtiment et donc du bâtiment lui-même. Les plantes retiennent également les poussières purifiant ainsi l'air extérieur qui s'engouffre dans les systèmes de ventilation naturelle.
San José du Costa-Rica—Source : EcoAmerica

Construire durable : le cas de la cour urbaine

Caractéristique des maisons traditionnelles denses de centre-ville ou de centre-bourg, la cour urbaine est l'héritage de la manière d'habiter rurale transposée en milieu urbain. On y retrouve deux éléments-clés, intimement liés, la case créole et son espace privatif : la cour en ville et le jardin à la campagne. La cour urbaine comporte non seulement toutes les fonctions nécessaires à la vie domestique, mais aussi une large proportion d'espaces plantés de potagers et parfois même un jardin de devant où se mêlent plantes utiles et décoratives. La cour joue à la fois un rôle social (lieu de rencontre des occupants) et un rôle de régulateur thermique. Comme dans d'autres pays chauds, une fontaine centrale et des arbres participent à cette régulation et au confort du lieu. Ces cours urbaines impriment fortement leur marque au paysage urbain, un paysage dominé par le végétal.



Corridor donnant accès à une cour intérieure en plein cœur du bourg du François, permettant également une aération naturelle et préservant une certaine intimité entre les maisons de bourg.

Le PLU de la commune de Fort-de-France transpose réglementairement l'obligation de créer une cour intérieure dans le secteur de la Ville Basse (article 7, zone U1-A), pour les cas des immeubles qui s'implantent en profondeur et en mitoyenneté.

Bio tu produiras et consommeras : le cas des jardins créoles

Typique en Martinique, le jardin créole revêt diverses formes... lopin de terre cultivé à la campagne, espace qui juxtapose l'habitat (les premiers jardins créoles ont vu le jour sur les parcelles de terres situées à proximité des cases nègres pendant l'esclavage). Il mêle culture de légumes, fruits, fleurs, plantes médicinales...essentiels à la cuisine et à la pharmacopée antillaise.

Après avoir été quelque peu abandonné, le jardin créole est de retour, jusque dans les centres bourg...Productions personnelles utilisant le plus souvent des moyens biologiques, échanges de fruits et de légumes avec les voisins...Il est une parfaite déclinaison des principes du développement durable chers aux écoquartiers !



Jardin créole en plein cœur du bourg de Saint-Joseph

L'observatoire

Économiser les ressources et autoproduire

Les atouts naturels de la Martinique (fort ensoleillement, régularité des alizés...) sont particulièrement propices à l'introduction d'énergies renouvelables dans les quartiers. Panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaires fleurissent sur les toitures des particuliers mais également des logements sociaux de l'île. Si les énergies renouvelables sont une façon d'économiser les ressources, on ne doit pas pour autant oublier une autre problématique majeure, celle de la gestion de l'eau. Tantôt abondante tantôt rare, c'est un élément important à prendre en compte dans les aménagements des écoquartiers.

Pistes

- Intégrer la gestion des eaux pluviales dès les études pré-opérationnelles, notamment :
Organiser la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel,
Favoriser la perméabilité des aménagements : choisir des revêtements poreux favorisant l'infiltration des eaux dans le sol et réduire les surfaces imperméables.,
Inciter à la récupération des eaux pluviales.

- Développer le solaire dans les secteurs ayant le plus de difficultés en approvisionnement électrique



(photo citerne locale à insérer)

Les villages solaires de la Réunion

Depuis 2009, plusieurs opérations de Villages Solaires ont été entamées sur le territoire Est. L'objectif de ces opérations est de détecter un village dans chaque commune ayant le plus de difficultés en approvisionnement électrique, et de l'aider dans la maîtrise de l'énergie afin que celui-ci ne subisse pas de chute de tension. En plus de travailler sur la partie électrique, il s'agit également de donner au village une image de Développement Durable qui se traduit par l'intégration des énergies renouvelables (le solaire) et par des actions de sensibilisation de maîtrise de l'énergie.



Perspectives

Si l'urbanisme durable ne peut se limiter à la réalisation d'écoquartiers, les premières expérimentations européennes témoignent d'une meilleure manière de prendre en considération la transversalité des problématiques urbaines.

Le quartier semble être une bonne échelle d'intervention : il s'agit en effet d'un territoire où peuvent se concrétiser des projets collectifs visant à donner une réponse sociale et à la question du développement économique et de la qualité environnementale.

Simple passage ou révolution culturelle ? un mode de vie plus qu'un mode d'habiter ?

Les écoquartiers reflètent surtout une manière de vivre ensemble. Sous nos latitudes, le « vivre ensemble » n'est pas forcément ancré dans nos mœurs, excepté peut être dans nos campagnes... Les prémices de l'écoquartier caribéen sont peut être à chercher là, dans les quartiers ruraux martiniquais, où existent des jardins créoles, où l'on s'échange des fruits et légumes, où l'entraide entre voisins est monnaie courante, où perdure une mixité intergénérationnelle...

Transposer cela en milieu urbain revient à se poser la question essentielle de la densité, de la mobilité, des espaces publics mais aussi de la gouvernance et du management de projets. Un écoquartier ne peut se faire sans les gens, qu'ils soient habitants, techniciens ou politiques.

Pour aller plus loin (lien Web / lectures)

www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr
www.fortdefrance-gip-gpv.fr
www.mheu.org
www.suden.org
www.lemoniteur.fr
www.eu2007.de/fr/News/download_docs/Mai/0524AN/075DokumentLeipzigCharta.pdf (pour télécharger la charte de Leipzig)
www.arer.org
www.architecturatropical.org

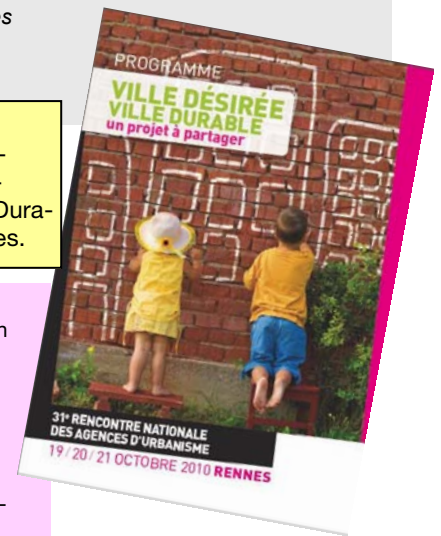
ARENE, 2005, *Quartiers durables : guide d'expériences européennes, Ile-de-France*
Charlot-Valdieu C., Outrequin P., 2009, *L'urbanisme durable : concevoir un écoquartier, Paris, Le Moniteur.*
Pierre Lefèvre - Michel Sabard, 2009, *Les écoquartiers, éditions Apogée.*

Actualité !

Participation de l'ADUAM au 31ème rencontres nationales des Agences d'Urbanisme sur le thème « Ville Désirée, Ville Durable », du 19 au 21 octobre 2010 à Rennes.

Index des sigles

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation urbaine
ARER : Agence Régionale de l'Energie de la Réunion
LES : Logement Evolutif Social
LLS : Logement Locatif Social
LLTS : Logement Locatif Très Social
MEEDDM : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PDRU : Plan de Développement de Rénovation Urbaine
SIMAR: Société Immobilière de la Martinique
RPA : Résidence pour Personnes Âgées
TCSP : Transport Collectif en Site Propre
ZAC: Zone d'Aménagement Concertée



Observatoire n°
Crédits....