L'observatoire
n°13 Décembre 2010
Territoire

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. La Martinique est d'autant plus concernée que sa culture urbaine est récente : imaginer des quartiers «durables», c'est aussi une façon de dire que l'on peut vivre «bien» en ville. Mais au-delà de l'effet de mode, qu'entend-t-on par écoquartier?

Pour donner une définition simple et partagée par tous, l'écoquartier est « un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs de développement durable et réduire son empreinte écologique. De ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence ambitieux » (cf. le concours EcoQuartier lancé en 2009 par le Ministère du Développement Durable).

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 du quartier est devenue indispensable. C'est ainsi que l'écoquartier, nouvelle approche urbanistique directement inspirée des pays nordiques, a progressivement émergé.

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 nos collectivités. Enfin, il dresse le cadre d'une réflexion sur l'application de la notion d'écoquartier à nos latitudes avec l'exemple de pratiques locales ou extra-régionales.

Sommaire

- La genèse des écoquartiers P.1
- Un concept déclinant les principes du développement durable P.2
- A la recherche d'un nouveau mode d'aménagement : le quartier « rêvé » P.3
- Les points faibles des écoquartiers P.4
- Peu d'exemples concrets en France P.5
- Bon Air : un des rares projets d'écoquartier dans les DOM P.6
- Les précurseurs en Europe du Nord P.8
- Des pistes de réflexion pour un écoquartier caribéen P.10
- Perspectives P.11

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 : Ministère du Développement Durable).

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 » doivent avoir au moins un écoquartier avant 2012.

…

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

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, mixité urbaine et fonctionnelle du quartier, concertation et gouvernance autour du projet d'aménagement, dimension économique (coût global) en cohérence avec les aspects environnementaux et dimension

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

Limiter la production des déchets, tri sélectif et recyclage des déchets, consommation réduite

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.

Viable

Vivable

Durable

Equitable

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 : cela constitue une composante importante pour un développement économique durable. Cet élément de mixité permet 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, développement d'une agriculture locale par le biais de jardins…)

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 d'un écoquartier doit intégrer des espaces favorisant les liens sociaux et les rencontres : jardins, terrains de jeux, parcs, jardins potagers…

La mixité sociale, intergénérationnelle et culturelle est primordiale : logements de dimensions et de standing variés, habitants d'âges et de milieux socioculturels différents…. Parmi les raisons pour laquelle les écoquartiers ont davantage émergé dans les pays du Nord de l'Europe : 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).

L'observatoire

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 outils » 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, selon les 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 et de la biodiversité
- Matériaux locaux et durables
- Zéro carbone et qualité de l'air
- Eco gestion de l'eau
- Zéro déchet
- Transport durable
- Solidarité, convivialité et participation
- Bien-être, santé et confort
- Sécurité
- Culture et héritage
- Mixité fonctionnelle
- Economie locale et responsable
- Aliments locaux et durables

Les écoquartiers : une nécessaire utopie

Le concept d'écoquartier amène nécessairement à s'interroger sur l'objectif final de cette nouvelle boite à outils : 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 devenus 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 »*.**

La tour de Babel d'après Brueghel

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 boite à outils 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)*

…

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

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

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

Ainsi, on peut se demander 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 points faibles.

LES PRINCIPAUX POINTS FAIBLES DES ECOQUARTIERS AUJOURD'HUI

Des quartiers créés ex-nihilo

Les écoquartiers projetés ou en cours correspondent fréquemment à de nouvelles zones urbaines pour lesquelles des démarches éco-responsables sont plus aisées, alors qu'ils devraient être en priorité axés sur des secteurs de rénovation.

Le manque d'insertion dans le tissu urbain périphérique existant…

Souvent conçus comme des « îlots écologiques » au sein d'une ville, le rapport de l'écoquartier avec le reste de la ville est négligé. Il en découle un risque d'isolement de la population, le développement d'une vie en autarcie par rapport au reste de l'agglomération.

Le manque d'approche systémique

Rien ne sert de réaliser un écoquartier en zone isolée qui va générer des déplacements… Il y a donc une nécessité de coordonner les chantiers de mise en place de transports en commun par exemple avec celui de l'écoquartier…

Une attention trop excessive est portée à l'esthétique, négligeant parfois la performance énergétique, la qualité urbaine…

L'abus de l'utilisation de l'appellation « écoquartier »... risque que tout nouveau projet urbain soit qualifié d'écoquartier.

La complexité de la mise en place de l'écoquartier liée à la multitude des acteurs qui entrent en jeu (urbanistes, associations de citoyens, promoteurs, maîtres d'œuvre…) et à des moments divers.

La négligence de l'aspect social

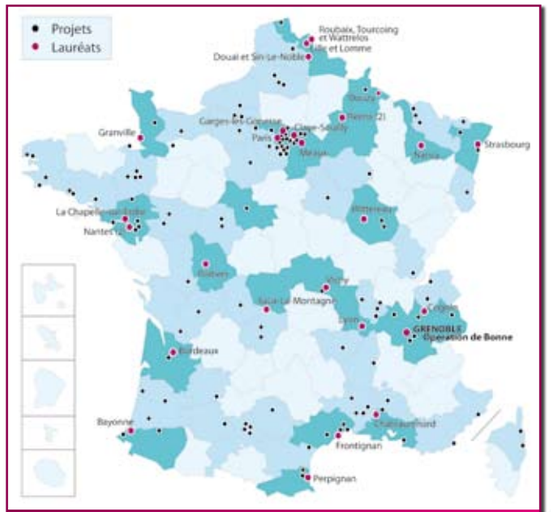
On accuse les écoquartiers d'élitisme social, d'être des «ghettos de bobos écolos»*, engendrés par le coût d'opérations peu accessibles à des populations modestes, l'absence de mixité sociale) mais également de communautarisme (dans le cas d'expériences initiées par des groupes d'habitants par exemple).

** www.agirpourlaplanete.org*

Le choix de l'échelle du quartier fait débat

Cette échelle peut en effet sembler être trop réduite pour résoudre l'ensemble des problèmes environnementaux. Par exemple les cycles de l'eau et la qualité de l'air ne peuvent être maîtrisés qu'à des échelles plus larges…

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



Carte de France du 1er concours 2009 des EcoQuartiers
Source : MEEDDM

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 social, 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

Le premier projet d'écoquartier martiniquais (Bon Air) sera présenté dans le cadre du deuxième appel à projets qui a été lancé le 19 janvier 2011.

ZAC de la Courrouze à 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 d'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.

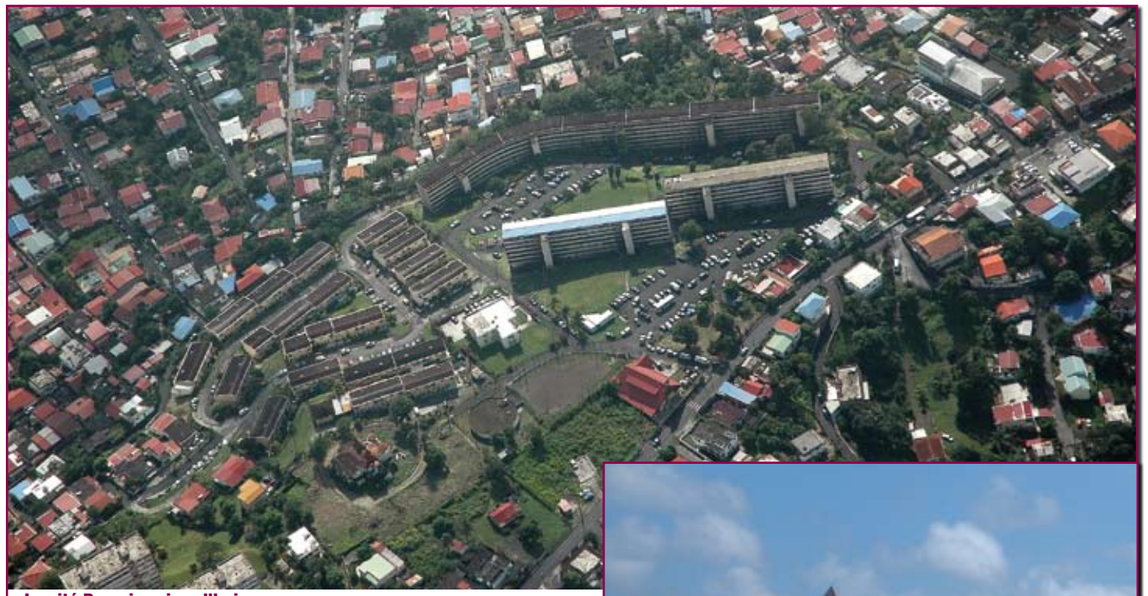
La ZAC de la Bonne à Grenoble

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

850 logements sont programmés 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.

ZAC de Bonne - source : Le moniteur

La Cité Bon Air à Fort-de-France : un des rares projets d'écoquartier dans les DOM



La cité Bon air aujourd'hui :

- Une copropriété créée en 1982, dégradée (vulnérable aux risques) composé 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 situations de précarité
- 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-opérationelles en 2008.

** Cf. glossaire à la fin du document*

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 «sécurisé», respectueux de l'environnement, et prenant en compte les risques, la culture et le patrimoine.

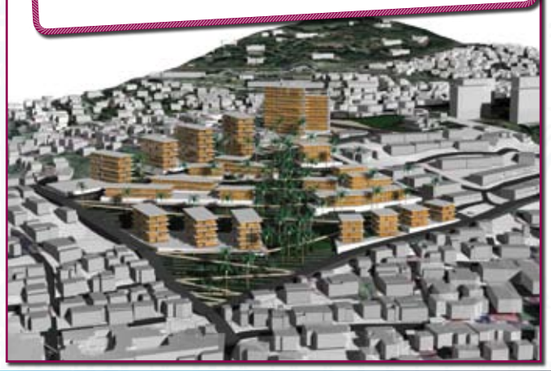
Pensé comme un nouveau quartier central, l'enjeu de cet écoquartier est de rapprocher l'habitat, l'activité et les loisirs pour limiter les déplacements motorisés. La livraison est prévue pour 2020. Les spécificités caribéennes sont présentées ci-après.

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**
- **31% de la population a plus de 60 ans**
- **40% de taux de chômage**
- **321 logements sociaux (SIMAR) vendus (la SIMAR reste propriétaire de 70 logements)**
- **500 logements à construire**
- **Aménagement et équipements : 39.1 M€**
- **Planning de réalisation: 2008-2015**



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 321 logements existants – relogement sur site des habitants dans l'attente de la construction des nouveaux immeubles (sur les espaces disponibles avant démolition),
- Création de 500 logements dont des logements en accession à la propriété et locatifs (LLS, LLTS, LES, RPA*) : les typologies architecturales seront variées en équipements : ludothèque, équipements petite enfance, animation culturelle, résidences pour personnes âgées…,
- Création d'une voirie de désenclavement, raccordement au TCSP*, voies douces,
- Un quartier intégré dans son environnement proche (conservation du patrimoine architectural environnant, création de nouvelles voieries…),
- 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 cohérentes avec le développement durable).

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

- Maîtrise des impacts des implantations urbaines dans le paysage (immeubles en gradin allant de R+2 à R+10, respectant la pente).
- Mixité sociale—500 logements répartis entre collectifs sociaux, logements libres en accession privée et logements pour personnes âgées non dépendantes,
- Principe de développement de l'économie locale (commerces, services…) : insertion par l'activité,
- Mixité fonctionnelle et attractivité du quartier (assurer proximité et mixité entre habitat/activités/services/loisirs/ équiments),
- 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, les liaisons douces en coeur de quartier),
- Des espaces verts de qualité, des jardins partagés et aménagement d'un belvédère sur la baie de Fort-de-France,
- Création d'espaces publics pour compenser la disparition des coursives des immeubles, qui favorisaient le lien social.

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 débuté en octobre 2008 (création d'une MOUS, une Maîtrise d'Œuvre 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, assurer leur accompagnement dans le relogement. Un conseil de quartier a été créé, un journal de l'Opération de Rénovation Urbaine de Bon Air est édité…En juillet 2010 ont eu lieu 3 forums urbains avec la population.

Bon Air : où en est-on aujourd'hui ?

Le 25 mars 2010 : Engagement de la **révision simplifiée du PLU de Fort-de-France 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. Approbation de la révision simplifiée du PLU et Déclaration d'Utilité Publique

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. Une étude a été lancée pour concrétiser le projet de construction des premiers logements sociaux.

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 constituaient 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.

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 styles, couleurs, mitoyenneté). Le quartier regroupe 5000 habitants et 200 logements « alternatifs », 600 logements étudiants. Une zone d'activités 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.

Les points forts....
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 reste peu développé dans les écoquartiers de « première génération » tels que Vauban. Un champ est particulièrement déficient : la production et la pérennisation de la mixité sociale.

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. Ce projet de rénovation écologique va durer 10 ans.

VESTERBRO AVANT...
Des alignements d'immeubles de 6 étages au maximum datant 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, immigrés, 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 CO^2 (2500 t/an)
Intégration de façades photovoltaïques, verrières solaires, système de ventilation de haute qualité, chauffe-eau solaires, systèmes d'optimisation de la lumière naturelle, lampes 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 nationale de données 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), et 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 à 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 était de limiter les conflits sociaux et maintenir en l'état la démographie du quartier.

...▶

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. Nous proposons d'approfondir 4 thématiques et quelques pistes de réflexion afin de tenter d'identifier des critères qui seront propres à la Martinique. Cela pourrait être une source d'inspiration à un référentiel DOM.

La mobilité au cœur de la problématique des écoquartiers aux Antilles : *à pied, à vélo et en transport en commun tu te déplaceras*

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 la qualité du cadre de vie par les embouteillages et l'insécurité qu'il favorise. Loin d'être simples, les enjeux de la mobilité sont pourtant au cœur des problématiques des écoquartiers.

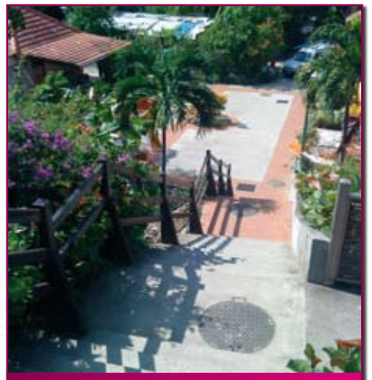
Pistes :

- **Localiser les écoquartiers en priorité à proximité des axes de transports en commun,** notamment le futur TCSP, et proposer des itinéraires à l'intérieur des quartiers,
- **Développer des nouveaux modes de mobilité** (navettes maritimes, parkings relais, vélos solaires, tramway…) adaptés au climat tropical,
- **Restaurer le rôle social 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.

Les vélos solaires à St-Leu de la Réunion
Source : EcoAmerica


Cheminement piéton à l'Anse Dufour

Favoriser la mixité sociale à partir des espaces publics : *le lien social tu assureras*

Les espaces publics sont les lieux par excellence de rencontre et d'échanges entre habitants de différentes générations 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'îlots ou espaces communs à plusieurs habitations.** Vecteur d'animation urbaine, ces lieux favorisent les relations humaines (aire de jeux, de promenade, de rencontre),
- **Affirmer l'identité d'un quartier à travers l'aménagement d'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, zones rouges du PPR par exemple) **en atouts** (jardins publics avec gestion intégrée 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)

S'appuyer sur des modes de construire compatibles avec l'environnement tropical : *en respectant ton environnement, tu construiras*

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 pour intégrer des principes de construction bioclimatique :

- **Limiter 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 blanc pour que l'énergie de l'ensoleillement soit reflétée et non absorbée par la construction, etc ...
- **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,
- S'appuyer sur des modes de construire qui sont compatibles avec l'exiguïté du territoire.

Le premier collège à énergie positive de Martinique
Collège du Robert III
Source : Conseil Général

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. Toutefois les cours urbaines ont pratiquement disparu de nos centres, au profit d'une forme de densification minérale. Perdurent encore des cours intérieures (patios) et des passages aménagés.
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. Un juste milieu est à trouver entre le minéral et le végétal...

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 jouxte 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 antillaises.
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 !

Exemple de cour intérieure (patio) occupée par un restaurant en plein coeur de Fort-de-France
Cour des Saveurs

Un des éléments essentiels que l'on retrouve dans beaucoup de cours intérieures, la fontaine.
Cour des Saveurs

Jardin créole en plein cœur du bourg de Saint-Joseph

…

Tirer profit des éléments naturels :
les ressources tu économiseras et autoproduiras

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.

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.

Source : ARER

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 passade 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 » est une des clés de voûte du fonctionnement de nos quartiers et a tendance à se perdre peu à peu….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 et le covoiturage entre voisins sont monnaie courante, où perdure une mixité intergénérationnelle…

Remerciements à Monsieur Yannis BAFLAST, chargé de mission programmation urbaine au GIP-GPV de la ville de Fort-de-France, et à La Cour des Saveurs.
Crédits photos : photothèque ADUAM, l'ARER (La Réunion), *Fiche Bon Air :* GIP-GPV, *Fiche Vauban :* www.passivhaus-vauban.de ; www.vauban.de ; www.aguram.com ; www.politiclub.forumpro.fr ; ARENE,
Fiche Vesterbro : www.ecoloinfo.com ; www.wikimedia.org ; www.energy-cities.eu

Pour aller plus loin….(liens Web / lectures)

www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr
www.fortdefrance-gip-gpv.fr
www.mheu.org
www.suden.org
www.lemoniteur.fr
Pour télécharger la charte de Leipzig : www.eu2007.de/fr
www.arer.org
www.arquitecturatropical.org

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

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

L'ObservatOire n°13 Décembre 2010
Directeur de la publication : Joëlle TAÏLAME
Ont contribué à la réalisation de cette publication:
Rédaction : Anne PETERMANN, Gaëlle DUPUY, Laura ZIDEE (stagiaire)
Mise en page : Damien THÉODOSE
Impression : Quadri Com
ADUAM Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique
30, boulevard du Général de Gaulle - 97200 FORT DE FRANCE
Tél : 0596 71 79 77 - Fax 0596 72 59 27
Email : aduam@aduam.com- www.aduam.com