



Saisissez la Référence Internet **7129** dans le moteur de recherche du site www.weka.fr pour accéder à cette fiche

Apparu il y a une dizaine d'années, le concept d'écoquartier recouvre une approche durable et intégrée d'un projet d'aménagement.

Le ministère du Développement durable définit le concept comme « *une opération d'aménagement durable exemplaire, (...) qui contribue à améliorer notre qualité de vie, tout en l'adaptant aux enjeux de demain : préserver nos ressources et nos paysages, tout en préparant les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins* ».

En dehors de toute définition opérationnelle, la conception d'un écoquartier relève avant tout d'une logique transversale et durable.

Repères

La notion de développement durable

Le développement durable se définit comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » (rapport de Mme Gro Harlem Brundtland, 1987).

Le développement est donc un processus conduisant à l'amélioration du bien-être des humains. L'activité économique et le bien-être matériel demeurent essentiels mais la santé, l'éducation, la préservation de l'environnement et l'intégrité culturelle, par exemple, le sont tout autant.

L'adjectif « durable » insiste donc sur la notion de temps, c'est-à-dire pour une amélioration sur le long terme du bien-être de tous. Le développement durable se veut être une notion en rupture avec d'autres modes de développement dont il est constaté aujourd'hui les nombreux dégâts au niveau tant social qu'écologique, tant régional que local.

Vers un aménagement durable

Très rapidement, cette notion a naturellement trouvé un débouché dans le cadre des opérations d'aménagement.

Appliquer le développement durable à une opération d'aménagement revient à admettre l'idée que la notion de projet urbain durable dépasse la stricte échelle de l'opération d'aménagement. Ainsi, en tant que produit de l'aménagement, l'urbain apparaît comme un bien mixte. Il est à la fois :

- un bien individuel, aux usages appropriables par les individus ;
- un bien collectif, au sens où son usage n'est pas divisible en usages individuels.

On comprend dès lors la double dimension de projet urbain durable et, au-delà, que l'analyse d'un tel projet doit concilier trois éléments majeurs :

- la création de valeur environnementale ;
- la création de valeur sociale ;
- la création de valeur économique.

En fonction de la nature de l'opération d'aménagement, la démarche de développement durable agira de manière

différenciée sur les trois domaines identifiés précédemment (cf. [Concevoir un écoquartier – fiche méthodologique](#) - Réf. Internet : dtou2157.

À l'échelle du projet, l'écoquartier devra proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique.

Pour ce faire, un écoquartier devra donc respecter les principes du développement durable, à savoir :

- promouvoir une gestion responsable des ressources ;
- s'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure ;
- participer au dynamisme économique ;
- proposer des logements pour tous et de tous types participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale ;
- offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée, dès la conception du quartier, avec les acteurs de l'aménagement et les habitants.

Afin de faciliter la réalisation de ces objectifs, et conformément aux orientations du ministère dans ce domaine, différentes cibles peuvent être distinguées :

Cadre de vie et usages

Promouvoir le vivre-ensemble. La mixité intergénérationnelle, culturelle et socio-économique est une priorité dans l'élaboration d'un écoquartier.

Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables. Cet enjeu est en partie lié à la politique d'aménagement, qui doit se comprendre à une échelle plus large que celle du quartier, afin que ce dernier soit parfaitement intégré à son environnement limitrophe et plus éloigné.

Offrir un cadre de vie agréable et sain. L'écoquartier doit s'attacher à réduire les pollutions et les nuisances de tout type, concevoir des logements confortables et adaptés à tous, créer des lieux de promenade et de détente, développer les activités récréatives.

Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier. Il s'agit de rendre la culture accessible à tous,

préserver le patrimoine naturel, mettre en valeur le paysage urbain et le patrimoine architectural, favoriser la réhabilitation, réutilisation, reconversion du bâti existant, et enfin, valoriser le patrimoine culturel banal (usages et coutumes) et conserver la mémoire des lieux, notamment les lieux banals de la culture du quotidien.

Intensité, compacité et densité. Il s'agit ici de dessiner un quartier adapté au contexte.

Développement territorial

Assurer la mixité fonctionnelle. Dans l'optique de réduction des distances, l'écoquartier tente d'établir un espace multifonctions, réunissant évidemment du logement, mais aussi des entreprises diverses, des services à la personne, des services et commerces de proximité (les trois pans de l'économie locale), des équipements publics et de loisirs, ainsi que de nombreux espaces végétalisés et/ou à usage agricole.

Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile. L'écoquartier doit s'employer à garder un bon niveau d'accès au service, un bon niveau de mobilité mais en réduisant au maximum le recours à la voiture individuelle.

Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables. Dans la même ligne directrice, parmi les moyens à développer en complémentarité avec les modes de déplacements individuels « motorisés », on retrouve tout ce qui a trait au réseau et à l'accès aux transports en commun pour tous et à tout moment, ainsi que l'utilisation des modes doux, mais également l'utilisation collective de l'automobile.

Inscrire le projet dans la dynamique de développement local. L'objectif est de s'assurer des retombées locales du développement économique.

Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier. Davantage conditionnel, cet objectif incite à tenir compte de l'environnement de vie dans ses composantes rurales et « naturelles ».

Performances écologiques

Réduire les émissions de gaz à effet de serre en anticipant et en s'adaptant au changement climatique (prise en compte les risques naturels, réduction des pollutions, de la combustion d'énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre).

Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources avec une action ciblée sur l'énergie. Les économies d'énergie sont l'ensemble des actions économiquement rentables entreprises pour réduire les consommations d'énergie, ainsi que pour consommer l'énergie de façon optimale.

Assurer une gestion qualitative et économique des ressources en eau. À l'échelle du quartier, l'attention doit être portée sur une gestion locale efficace des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'une action sur le traitement des eaux usées et polluées et la promotion de la qualité des eaux de surface.

Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets. Les matériaux de construction utilisés et les chantiers doivent faire l'objet d'une attention particulière (meilleure gestion des déchets de chantier, réutilisation d'éléments dans le cadre d'une réhabilitation...), au même titre que les déchets « quotidiens », à travers des politiques facilitant le tri sélectif et la valorisation des déchets organiques.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville. Selon les éco-quartiers, des mesures peuvent être prises ou encouragées pour permettre à la flore et la faune locales de s'épanouir.

Les outils d'une opération d'aménagement durable

Un projet d'aménagement durable s'appuie aussi sur une concertation aboutie entre la collectivité et ses administrés.

Autrement dit, la réussite d'une politique d'aménagement passe nécessairement par le respect d'exigences de transparence et de participation des citoyens à

l'élaboration ou, du moins, à l'appropriation du projet d'aménagement.

Ce type de concertation peut être plus ou moins formalisé et, lorsqu'il est pleinement mis en œuvre, on le dénomme « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU).

L'AEU se définit donc, selon l'Ademe, comme une approche globale et transversale, une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projet d'urbanisme, qui associe trois dimensions :

- l'orientation des choix conceptuels et techniques ;
- l'accompagnement de projet, tout au long de son processus ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

C'est une démarche d'aide à la décision et d'accompagnement des projets qui privilégie les pratiques de concertation, afin de donner aux différentes parties intéressées le moyen de faire des choix raisonnés en matière de principe d'urbanisation.

L'AEU concerne :

- l'élaboration de documents de planification ;
- la mise en œuvre des actions ou opérations d'aménagement.

En conséquence, tout projet passe par un certain nombre d'étapes où l'AEU est envisageable : étude préalable, diagnostic, exercice de programmation, définition du projet, réalisation des dossiers, passage à la phase opérationnelle.

En règle générale, un bureau d'études réalise l'assistance à maîtrise d'ouvrage de ce type de processus.

Par ailleurs, il est possible d'adapter une approche AEU aux besoins locaux. C'est ce que l'on nomme « approche développement durable dans les opérations d'urbanisme » (Addou).

Les principales différences avec la démarche AEU tiennent dans la réflexion participative préalable au projet, avec l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire qui allie l'urbanisme et les modes de vie aux préoccupations environnementales.

L'impact d'une Addou se ressent généralement sur l'ensemble de la politique de la collectivité : pedibus, groupe consultatif, concertation avec les citoyens, adaptation des documents d'urbanisme, création de chartes de développement durable, etc.

Les Addou permettent de s'approprier plus facilement la notion d'amélioration continue et contribuent, au final, à l'émergence d'un savoir-faire local et participatif facilitant les retours d'expérience auprès des autres collectivités publiques.

Notre conseil

Faire de l'aménagement durable impose d'arbitrer des compromis entre les valeurs environnementales, sociales et économiques. Il s'agit donc de valoriser un projet urbain respectueux de l'environnement, accessible au plus grand nombre et pour des coûts modérés.

Il est donc impératif, lors de la mise en place d'une réflexion sur ce type de projet, de procéder à :

- une concertation très en amont entre la collectivité et les opérateurs, puis avec les citoyens, afin que chacun des intervenants ou des bénéficiaires de l'opération puissent adhérer à la démarche ainsi initiée ;
- une réflexion sur l'utilisation des fonds publics de manière raisonnée, afin de limiter au maximum les surcoûts engendrés par la démarche environnementale sur le prix des logements ;
- une élaboration attentive du cahier des charges environnemental en aménagement et en qualité du bâti, afin de maîtriser le coût de l'opération et d'anticiper les coûts cachés qui peuvent se révéler en cours d'opération. Ce cahier

des charges sera élaboré au regard d'un projet maîtrisant les formes urbaines en axant ces dernières sur leur nécessaire densification afin d'en contrôler les coûts.

Évitez les erreurs

Un écoquartier n'est pas un projet en soi. Il est donc impératif de conserver à l'esprit que la « labellisation » relève exclusivement de la méthodologie et de l'approche du projet. Ainsi, un projet peut être durable et qualitatif sans que l'ensemble des cibles ne soit atteint. La contextualisation du projet est primordiale et la collectivité à l'initiative du projet ne doit surtout pas viser la reproduction d'un modèle urbain.

Foire aux questions

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitants ?

Une coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Leurs buts ne tendent pas à la création de nouveaux quartiers. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective et la recherche de nouvelles formes de gouvernance.

Pour aller + loin

Sites Internet

www.developpement-durable.gouv.fr/ : site du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www2.ademe.fr : site de l'Ademe



Les plus Internet

Saisissez la Référence Internet **7129** dans le moteur de recherche du site www.weka.fr pour accéder aux mises à jour de cette fiche ainsi que la Réf. Internet des rubriques suivantes :

▶ Outils téléchargeables

- **dtou2157** – Concevoir un éco-quartier – Repères méthodologiques

▶ Le forum des acteurs publics

Posez toutes vos questions et partagez votre expérience sur le forum. Nos experts et vos confrères vous répondent sur www.weka.fr/forum/.