

GUIDE ÉCOQUARTIERS

ÉCOQUARTIERS L'ART DE CONJUGUER



ÉCOQUARTIERS

L'ART DE

CONJUGUER

SOMMAIRE

POUR RÉALISER UN PROJET D'ÉCOQUARTIER...

1.	LE PORTAGE POLITIQUE	p. 15
1.1	Fonder son projet	p. 16
1.2	S'affirmer maître d'ouvrage	p. 18
1.3	Mobiliser les partenaires	p. 20
1.4	Pérenniser la mobilisation	p. 22
1.5	Composer l'équipe gagnante	p. 24
1.6	Valider les orientations	p. 26
1.7	Cadrer la procédure	p. 28
2.	UN MARCHÉ POTENTIEL IDENTIFIÉ	p. 33
2.1	Maîtriser les données	p. 32
2.2	Choisir les bons outils	p. 34
2.3	Devenir souple	p. 36
3.	LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE	p. 39
3.1	Éviter les pièges	p. 40
3.2	Faire face au risque	p. 42
3.3	Faire éclore l'économie de proximité	p. 44
4.	LES ÉLÉMENTS FINANCIERS	p. 47
4.1	Optimiser le montage financier	p. 48
4.2	Limiter l'impact	p. 50

5.	UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT	p. 53
5.1	Priorités et enjeux	p. 54
5.2	Demandez le programme	p. 56
5.3	Éco-urbanisme oblige	p. 58
5.4	Favoriser l'alchimie sociale	p. 60
5.5	Logement : confort et adaptabilité	p. 62
5.6	Repenser les mobilités	p. 64
5.7	Objectif santé	p. 66
5.8	Valoriser les patrimoines naturels, historiques et populaires	p. 68
5.9	Composer la ville	p. 70
5.10	Faciliter la vie citoyenne	p. 72
6.	DES SCÉNARIOS D'ADAPTATION	p. 75
6.1	Les futurs possibles	p. 76
6.2	Encourager l'économie de proximité	p. 78
6.3	Un fonctionnement économe	p. 80
6.4	Capter l'emploi induit	p. 82
6.5	Évaluer pour progresser	p. 84

...ET LE DIFFUSER À L'ENSEMBLE DE LA VILLE

Vingt ambitions pour un écoquartier	p. 88
Vers une ville de demain, solide, abordable et de bonne qualité	p. 90
Critères d'évaluation d'un écoquartier	p. 92

Le Grenelle de l'Environnement a profondément modifié le regard que nous portons sur la ville. Après avoir été enthousiasmés par les exemples d'aménagement durable de Fribourg, de Bedzed, de Malmö et d'autres villes d'Europe du Nord, les collectivités locales, les maîtres d'ouvrage, les aménageurs, tous les acteurs de la production de la ville ont entamé une phase de réflexion opérationnelle active. En quelques années, le nombre de projets est passé en France de quelques unités à plusieurs centaines. La question du « comment faire ? » a succédé à celle du « quoi faire ? », entrant plus précisément dans le champ traditionnel des compétences d'un investisseur de long terme tel que la Caisse des Dépôts.

La Caisse des Dépôts apporte sa contribution à ce renouvellement du mode de production urbain. Accompagnant 15 projets pionniers d'écoquartiers dès 2009 par des crédits d'ingénierie et des prêts bonifiés, elle a conjugué ses efforts à ceux de l'État pour fournir une aide de même nature en 2010 à 14 projets pré-sélectionnés parmi les 160 projets qui ont répondu à l'appel à projets lancé par l'État.

Le Club EcoQuartier, constitué d'ateliers pédagogiques mis en place en 2010 par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) et le secrétariat d'État au logement, a fait apparaître de nouvelles approches de la ville, toutes structurées par la nécessité d'une ville abordable, sobre et attractive. L'écoquartier n'est pas un quartier « à part », il s'appuie sur la structure et les ambiances de la ville existante pour en faire un morceau de la ville à part entière. Solide et de bonne qualité, il façonne peu à peu la ville de demain. Les riches réflexions issues du Club EcoQuartier et nos premiers retours d'expériences ne peuvent être fertiles sans être partagés. L'ambition du guide que nous vous proposons avec le MEDDTL et le secrétariat d'État au logement est de réunir des réflexions qui faciliteront le passage à l'opérationnel d'un plus grand nombre de projets. Il inaugure une série qui abordera six thèmes : le montage financier, l'évolution des métiers dans les réseaux urbains, l'appropriation par les habitants de leur territoire, l'intégration de la biodiversité dans l'écoquartier, l'évaluation des projets, le cadre urbain et la qualité de vie. Gageons qu'il permettra de conjuguer nos énergies pour construire une ville plus accueillante.

Augustin de Romanet,
Directeur général de la Caisse des Dépôts.

La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement porte l'action EcoQuartier depuis octobre 2008 au travers des appels à projets et de l'animation du Club EcoQuartier. Conformément aux voies définies à l'issue du Grenelle, elle vise à mettre le développement durable au cœur de l'aménagement, à faire de l'écoquartier l'objectif à assigner à tout projet urbain. Susciter l'intérêt, mettre en réseau les responsables de projets, répandre les bonnes pratiques, tels en sont les objectifs parfaitement atteints au vu des résultats 2009 et 2010. Encore faut-il capitaliser autour de la richesse ainsi créée et la valoriser auprès des collectivités. C'est dans ce but que le Ministère a réuni un comité de partenaires au premier rang desquels figure la Caisse des Dépôts. Engagés dans une convention de collaboration pour les écoquartiers, nous entendons porter un message commun : au-delà d'une réponse aux enjeux du Grenelle, au-delà des performances et de l'innovation, l'écoquartier est d'abord un exemple en matière de pratiques d'aménagement durable.

Le sol cesse d'être un simple actif à valoriser à court terme et devient un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence et le devenir. Le projet urbain devient le patrimoine de demain et le cadre de vie d'aujourd'hui génère celui des habitants futurs. La valeur de la ressource (énergie, eau) est redécouverte. La réalité des phénomènes physiques ou climatologiques est intégrée et exploitée pour valoriser un cadre de vie mieux protégé des aléas. Enfin, la nature redevient élément de la composition urbaine. Ce qui n'était qu'intuitions quand la première grille EcoQuartier 2008 a accompagné notre premier appel à projets s'est révélé réalité. Et c'est sur cette base que s'est concrétisé un véritable enthousiasme des villes qui ont largement participé à cet appel à projets et dont 160 ont rejoint, dès 2009, le Club national EcoQuartier. En 2012, une définition précise d'un écoquartier, appuyée sur une grille enrichie, adossée à des leviers d'action réglementaires, fiscaux, opérationnels, doit permettre d'aboutir à une labellisation solidement fondée. Ce document résume les connaissances rassemblées par le Club EcoQuartier 2010 et constitue un point d'étape d'ici 2012. Nous l'espérons source d'inspiration pour vous aider dans l'orientation de vos pratiques urbaines pour l'affirmation d'un aménagement durable profitable à la ville de demain et donc à son habitant.

Benoist Appar,

Secrétaire d'État auprès de la ministre de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, chargé du Logement.

La démarche de conception d'un écoquartier constitue une évolution, une déclinaison de la démarche traditionnelle d'urbanisation. Elle préfigure, en effet, la construction de la ville de demain, une ville globalement durable dont l'écoquartier serait, en quelque sorte, l'élément fondateur. Quant à la ville durable, elle se base sur une approche sociétale très large qui tire ses principes d'une approche directement liée au développement durable.

Cet urbanisme durable est le fruit d'une réflexion globale et systémique la plus exhaustive possible, traitant de l'ensemble des problématiques sociales, économiques, administratives, juridiques, réglementaires, environnementales, paysagères, architecturales, etc. Il nécessite une réflexion qui dépasse le périmètre du projet pour s'étendre aux différentes échelles de territoire dans lesquelles il s'inscrit. La réussite d'un écoquartier se mesure à l'impact, nécessairement positif sur son voisinage, que ce soit en termes d'environnement ou d'amélioration et de renforcement du bien-être des habitants, de tous les habitants. L'obtention de ce juste équilibre entre le bon fonctionnement économique et social du territoire et la nécessaire diminution de l'impact des activités de l'homme sur l'environnement implique une importante réflexion préalable à toute décision de conception. Même, voire surtout, dans la ville existante.

Penser à long terme, penser à plusieurs

C'est dire si tout projet d'écoquartier revêt, de fait, une dimension éminemment politique. Il doit rester, quelles que soient ensuite les conditions de sa réalisation, sous la maîtrise de la ou des collectivités qui le font naître. D'autant plus qu'elles auront à le gérer, que ce soit une réussite ou non. Mais si le politique doit rester maître des opérations, la conception, la réalisation et la gestion des écoquartiers exigent aussi d'assumer une échelle de temps totalement libérée des contraintes à court terme des échéances politiques. C'est donc sur des valeurs transversales et pérennes solidement fondées, sur des études objectives, que toute opération doit être menée.

Première étape, et non des moindres, la définition du projet ne pourra démarrer que sur une volonté réelle de concevoir un écoquartier, c'est-à-dire un projet dont le politique accepte d'en partager les décisions. Dès cette étape, l'ensemble des cohérences générées par une démarche respectueuse du développement durable impose de faire vivre un projet participatif. La réussite d'un écoquartier tient en effet, pour beaucoup, à l'adhésion de ses habitants, de ses usagers et de ses riverains. Parallèlement, la mobilisation de l'ensemble des acteurs, publics ou non, politiques, économiques, sociaux, culturels, techniques, doit permettre de bénéficier de toutes les compétences disponibles.

Rassembler toutes les données

Clairement positionnée comme maître d'ouvrage, la collectivité peut alors composer les équipes de conception, et, au travers de structures d'échanges, mettre en mouvement les différentes composantes de l'écoquartier. Que ce « comité de pilotage » soit formel ou non, c'est à l'issue de ces premières étapes que les grandes orientations du projet seront validées, qu'il sera possible même de déterminer un cadre de procédure.

Il est une composante importante de la démarche inspirée du développement durable : l'adaptabilité du projet à tous les événements prévisibles qui peuvent survenir entre l'idée de sa conception et sa vie future. Impératif transversal et permanent de toute la démarche, elle doit être prise en compte à sa source. Ce qui implique de ne jamais prendre de disposition qui fige le projet au risque de le rendre un jour invivable. La bonne connaissance du site et de son environnement apparaît vite comme une nécessité avant toute projection, car c'est sur des bases solides qu'il est possible d'imaginer. Recensement des contraintes et des possibles, appréhension des évolutions successives, des événements liés à la ville et à son territoire... dépendent d'une parfaite connaissance des éléments géographiques, climatiques, généralement physiques, mais aussi des ressorts économiques du territoire, influencés par le projet ou pesant sur son devenir. On préviendra ainsi les risques les plus importants, quelle que soit leur nature.

Favoriser la vie et l'ouverture au territoire

L'analyse des potentiels relève une multitude de devenirs latents et de développements immédiats. Les pistes qui seront tracées emprunteront les axes suggérés par l'existant. Elles prendront aussi appui à la fois sur les grands projets de gouvernance nationale et les études à des échelles de territoire plus réduites. C'est d'abord le cas sur le plan économique, tant il est vrai que la viabilité du projet est forcément dépendante d'une réelle attractivité dans ce domaine. Sans négliger, car elle est fondamentale, la ressource issue de l'écoquartier, lui-même générateur d'une économie locale, ou les économies de proximité liées au territoire le plus proche.

Sur le même plan, la composition sociale de la ville fera l'objet des plus grandes attentions avec une recherche de réelle mixité, particulièrement favorisée par une large palette d'offres dans le domaine du logement, pour toutes les couches sociales mais aussi pour tous les âges. Les autres composantes de la vie urbaine seront aussi encouragées à cette mixité, en particulier dans le domaine des activités économiques. Ce qui implique une organisation des mobilités qui prend en compte la ville, les territoires environnants et les relations plus lointaines.

Les bons outils pour les bons objectifs

Les priorités s'imposeront alors que se constitueront les principales données et contraintes du projet. La valorisation du patrimoine existant, la volonté d'encourager la vie citoyenne, le tout dans le respect de l'environnement, guideront la conception. Une conception qui, à l'échelle urbaine et du quartier comme à l'échelle unitaire d'un bâtiment, se fera dans le respect continu des données de la construction durable. Avec, au premier chef, une limitation de l'impact par une économie de la ressource en général (énergie, eau) et une faible émission de gaz à effet de serre (GES). La préservation de la biodiversité et la valorisation de la nature au cœur de la ville ne sont pas seulement un moyen d'améliorer la qualité de l'air, elles permettront aussi de renforcer le lien entre le projet et les lignes de force du site. Toujours en ligne de mire, le bien-être et la santé des habitants et des usagers doivent être les objectifs ultimes du projet.

Il existe déjà de nombreux outils pour aider à concevoir un écoquartier. Le tout est de savoir les trouver dans la large palette offerte aux initiateurs et gestionnaires des projets. Outils réglementaires ou législatifs, outils techniques ou de communication, outils financiers et de gestion, ils soutiendront le projet dont le succès est lié à la qualité de sa conception. Enfin, l'aventure de l'écoquartier prenant tout son sens au moment où il vit, l'étape impérative de l'évaluation permettra de valider des orientations, et éventuellement de redresser certaines options. Si le projet est assez souple pour l'autoriser, nul doute que cette possibilité permette d'optimiser et de progresser aussi bien pour une première expérience que pour d'autres.

Écoquartiers, l'Art de conjuguer n'est pas un livre de recettes. Son ambition est d'abord de constituer une sorte de check-list des impératifs de la réflexion à mener pendant la conception et au cours de la réalisation d'un écoquartier. Toutes les questions doivent être posées, mais toutes les questions ne restent pas forcément pertinentes en fonction de chaque projet, de chaque configuration. Chaque collectivité choisit les axes forts de son projet, mais il est une cible à fixer dans chaque discipline, rubrique ou préoccupation évoquée.

Les illustrations ne sont pas destinées à mettre en valeur des projets exemplaires mais plutôt des ambiances de vi(II)es attractives, qui pourraient être essaimées. C'est pourquoi le parti pris a été de ne pas légender précisément ces photos (légende par ordre alphabétique).

En fin d'ouvrage, la « Grille écoquartier », qui sert de support à la présentation des projets concourant à l'appel à projets EcoQuartiers 2011 du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, rassemble et formalise en vingt ambitions les qualités d'un écoquartier. Elle constitue un outil pragmatique de support à votre réflexion, mais vous laisse toute latitude pour proposer les réponses créatives et innovantes adaptées à votre territoire.



POUR **RÉALISER**
UN PROJET
D'ÉCOQUARTIER



1. LE PORTAGE

politique

Il n'est pas de vent favorable
pour celui qui ne sait pas où il va.

Sénèque

1.1 FONDER SON PROJET



Comme tout projet, celui d'un écoquartier doit s'appuyer sur **des fondations solides** : identification des besoins du moment, compréhension de l'état présent, identification des grandes priorités, des possibilités d'évolution. Autant de réflexions éminemment **politiques**.

> Un enjeu pour la ville

Qui dit projet d'écoquartier dit projet d'aménagement. Avec toutes ses composantes : économiques, environnementales, sociales et culturelles. **La définition des besoins fondamentaux** pour la ville constitue un **préalable incontournable**. Elle passe par une analyse de l'ensemble des objectifs d'un tel aménagement : développement économique, préservation de l'environnement, qualité de vie, intégration sociale et attractivité à long terme, mais aussi évolutions sociétales et modification des modes

de vie inhérents. Elle nécessite une analyse de la croissance de la ville suivie d'une projection des hypothèses les plus cohérentes.

> La genèse de la ville

Une ville est un tout dont le développement plus ou moins harmonieux est le fruit de décisions politiques, dynamiques ou subies, mais aussi de l'économie et du social. Depuis une centaine d'années, on a parfois moins composé la ville que juxtaposé des groupes d'immeubles. « Production » de logements ou

« zonage » de grandes masses, puis tentatives souvent maladroites de correction, axées sur une seule donnée (habitat, action sociale, transport, économie) : ce schéma classique a abouti à un urbanisme décousu, sources d'échecs retentissants. L'étude de cette histoire montre la nécessité d'une conception globale de la ville. Les écoquartiers constituent un terrain privilégié pour **un urbanisme cohérent**.

> La vie de la ville

Constructions et voies urbaines n'existent que pour servir de cadre à la vie, seule vraie raison d'être de la ville. Une vie aux impératifs complémentaires ou antagonistes qui génèrent des équipements urbains (crèches, espaces verts, hôpitaux, bibliothèques, universités) trop souvent réalisés sous la pression. Une ville vit, grandit, vieillit ou rajeunit. Pour anticiper son visage de demain et donc ses besoins, **la projection des évolutions sociales et/ou sociétales** et de leurs effets sur cette ville constitue une étape indispensable dans la **réflexion sur son devenir**. Elle permettra d'établir une structure générale, une sorte de cahier des charges de la programmation urbaine.

> Fixer les priorités

En termes d'urbanisation, « choisir » n'est pas « mourir un peu » mais bien rendre réaliste un projet en le cernant. Si l' élu est choisi par ses concitoyens pour effectuer des choix pour tous, y compris les générations futures, il n'est pas le seul acteur dans cette démarche de développement durable qui se base sur la concertation. Il s'appuie notamment sur les techniciens de la collectivité, qui sont essentiels pour faire la ville. Dans la palette très riche des scénarios d'évolution possibles pour la ville, l' élu définit les priorités pour l'avenir : **des axes forts, identifiables, en nombre limité**. Ses décisions pourront s'appuyer sur des compétences locales ou nationales, publiques ou privées, sur des outils techniques, législatifs ou réglementaires, voire sur des méthodologies issues d'expériences précédentes et d'abord sur la réalisation d'études préalables. **La mutualisation des connaissances** sécurise le projet et facilite l'identification des priorités.



PHOTOS

Clermont-Ferrand
Metz
Montpellier

1.2 S’AFFIRMER MAÎTRE D’OUVRAGE



La création d’un écoquartier constitue une intervention à l’échelle urbaine aux conséquences directes sur les réseaux et les infrastructures. C’est dire qu’elle concerne ce qui dépend directement de la **gouvernance de la collectivité** et pèse sur la gestion technique et financière de la ville. D’où la nécessité de l’intégrer politiquement dès l’origine et de s’assurer de **la maîtrise globale de sa conception**.

> Mesurer l’impact

Mieux vaut prévenir que guérir et, en aucun cas, subir. Aménager une ville c’est lui donner **un nouveau visage aux impacts multiples** : extensions (voire réorganisation totale) de l’ensemble de ses réseaux (circulation, transports en commun, énergies, télécommunications, déchets, eau...), réalisation d’équipements (éducation, santé, loisirs, culture, traitement des eaux et des déchets...), aménagements urbains (rues, places, espaces de vie, mais aussi accueil des services privés, des commerces, etc.). Autant d’interventions dont il faut aussi maîtriser chaque conséquence. Cette maîtrise relève, pour l’essentiel, du pouvoir de l’élu. S’il le délègue, ce doit être en toute connaissance de cause. Aussi est-il nécessaire qu’il effectue

lui-même **la démarche de réflexion préalable à tout projet d’écoquartier** avant d’en confier, éventuellement, la mise en œuvre à des spécialistes.

> Se poser les bonnes questions

Les questions de base sont **pourquoi, quoi, où, qui, quand**, auxquelles on peut ajouter « **comment** ». « Pourquoi ? » commence la réflexion cohérente (en premier lieu pourquoi un écoquartier ? Pour quelle raison vais-je programmer des logements, des commerces, une école, etc. ? Quel besoin économique me conduit à prévoir une zone d’activité ? Quel besoin urgent puis-je satisfaire pour quel type d’habitant ?). Il est suivi du « Quoi ? » qui consiste à apporter une réponse quantitative

(x logements et de telles catégories, n services et lesquels, quel aménagement pour l’eau, le développement de la biodiversité) et du « Où » car tous les territoires ne sont pas favorables. Le « Comment ? » guide déjà le choix des moyens à mettre en place ; le « Qui ? » permet d’identifier les acteurs du projet ; le « Quand ? » conduit à programmer l’événement. Un écoquartier c’est d’abord **un quartier bien pensé et parfaitement intégré à la ville**.

> Savoir s’entourer

Responsable juridique de la décision finale, l’élu ne la prend pas seul. Il peut faire appel à un ensemble de compétences qui la nourriront. **Un comité de pilotage**, conseil élargi composé d’élus, de techniciens, de représentants d’associations, etc., disposant d’un pouvoir de décision et présidé par lui, s’appuiera avec efficacité sur un **comité de suivi** ou comité technique qui soumettra des propositions réalistes fondées sur les solutions techniques. Les compétences disponibles sont nombreuses : institutionnelles (CAUE, ADEME, etc.) ou privées (programmiste, acousticien, thermicien, spécialiste de la faune et de la flore, hydrologue...) afin d’englober véritablement l’ensemble des aspects du développement durable. La mission du comité de pilotage perdurera tout au long du projet, jusqu’à sa réalisation et même au-delà pour le suivi des évaluations.

PHOTOS

Clermont-Ferrand
Nantes



FOCUS

Comment s’organiser ?

En fonction de la nature du projet et des moyens de la collectivité qui est à l’origine du projet, il existe plusieurs formes d’organisations pour assurer sa conduite.

La maîtrise d’ouvrage directe exige des moyens matériels et financiers importants. L’appel à un aménageur public ou privé peut adopter différents statuts :

délégation, concession d’aménagement, projet urbain partenarial (PUP), partenariat public privé (PPP), etc.
Plus d’infos : pages 28 et 29.

1.3 MOBILISER LES PARTENAIRES

La cité est d'abord constituée de citoyens. Pour un écoquartier dont la vocation est de devenir un **organe urbain**, l'implication de tous les acteurs de la ville est indispensable, et de ses habitants en premier lieu. Car il faut aussi impliquer tous ceux qui l'animeront, la gèreront à différentes échelles, dans différentes spécialités. En ayant toujours à l'esprit les **fondements du développement durable**.



> Impliquer les habitants

Le citoyen n'est pas le bout de la chaîne, mais la **raison d'être du projet**. Entreprendre la réalisation d'un écoquartier, c'est aussi vouloir lui proposer un cadre de vie différent où il sera beaucoup **plus acteur qu'habitant**. Sa place est naturellement réservée dès la conception du projet, au sein du comité de pilotage. Au travers d'une représentation, selon des modes de négociation déjà éprouvés pour les différentes démarches de l'aménagement, il pourra exprimer ses besoins, ses souhaits et pourquoi pas ses rêves. D'autant que le concept d'écoquartier porte une forte **dimension sociale et sociétale** dans un sens très large, où la notion de responsabilité de tous et de chacun,

du projet jusqu'au fonctionnement, prend une place fondamentale.

> Faire appel aux expertises

Les services des collectivités, administrations décentralisées de l'État, structures de conseil publiques, mais aussi aménageurs, bailleurs sociaux ou privés, entreprises de travaux et de gestion des réseaux, urbanistes, architectes, programmistes, promoteurs, sociétés de service, entreprises de construction, etc, sont autant de **partenaires essentiels et d'experts** qui peuvent participer à la consolidation du projet d'écoquartier, aider à en **cerner le périmètre**, à en définir les fondements, puis à le **développer en objectifs précis jusqu'aux détails propres à chaque**

acteur. Leur implication, très en amont via des ateliers de réflexion thématiques, des consultations, ou une participation régulière ou ponctuelle au comité de pilotage, ancre le projet autant qu'il le légitime.

> développement durable : toujours et partout

À chaque étape d'un projet d'écoquartier, le développement durable doit être présent et abordé sous tous ses aspects (social, économie, environnement, culture), même si, pour certaines phases, l'un sera privilégié par rapport à l'autre. D'où la nécessité de **former tous ceux qui seront impliqués dans cette démarche**, de l' élu décisionnaire jusqu'au citoyen concerné.

En fonction de ces données, le diagnostic confortera la vocation de l'écoquartier. Il sera complet et facilitera **la définition des grandes orientations** (les rééquilibrages attendus, la hiérarchisation des enjeux), le choix de l'implantation (en rapport avec la géographie, les besoins des habitants, les contraintes de transport...), de la programmation des équipements et constructions (publiques et privées), enfin leur conception plus détaillée dans une cohérence générale. Ces données seront aussi utiles pour guider les choix opérationnels, de l'organisation des chantiers à la gestion et à la vie au quotidien du nouvel élément urbain.



PHOTOS

Clermont-Ferrand
Fribourg-en-Brisgau (Allemagne)
La Rivière



1.4 PÉRENNISER LA MOBILISATION



La cohérence d'une démarche fondée sur le développement durable implique **l'adaptabilité** de chaque projet. Cette adaptabilité concerne les projets d'urbanisation et de construction et bien sûr les écoquartiers. D'où la nécessité d'une **implication de l'ensemble des partenaires**, de l'amont jusqu'à l'étape de fonctionnement et de gestion.

> Maintenir l'approche transversale

La mobilisation des partenaires ne peut se limiter à une simple consultation au moment de la conception. Des analyses préalables à la livraison des ouvrages, et pendant leur vie, **la participation des gestionnaires comme des utilisateurs**, sont nécessaires non seulement au bon fonctionnement en l'état mais pour les éventuelles évolutions imposées par l'adaptation à l'usage ou au progrès technique. À certains moments stratégiques comme l'arrivée des premiers occupants, à la « mise en route » de l'écoquartier puis lors de la rotation des occupants, elle devient même essentielle, impliquant un rôle éducatif spécifique.

> Susciter les échanges durables

Élus, habitants et gestionnaires s'impliqueront ainsi dans la gestion de la ville. L'habitant est alors rehaussé au rang qui doit être le sien et non plus considéré comme un simple consommateur venant après l'acteur immobilier. Réunions publiques et débats, enquêtes et rédaction de « cahiers de doléances » constituent **des supports de dialogue utilisables tout au long de la démarche**. Ces moyens sont aussi d'irremplaçables outils éducatifs pour l'ensemble des citoyens. C'est l'occasion de prendre conscience du rôle et de l'importance de chaque équipement : réseaux physiques

collectifs (alimentation en eau, énergie, télécommunications), équipements de services (enseignement, santé, loisir, culture, sport) ou encore vecteurs économiques (transports, commerces, tertiaire, industrie).

> Projeter la vie future commune

L'éveil de chaque citoyen constitue un gage de réussite pour le fonctionnement de l'écoquartier. Cette éducation qui commence dès le plus jeune âge peut aussi faire des enfants les porteurs de sa diffusion. La gestion de l'environnement et de la ressource naturelle se concrétise par **la prise de conscience des gestes quotidiens liés au chauffage**,

à l'hygiène, à la limitation des déchets. Les écoquartiers, laboratoires d'une vie conçue dans l'optique du développement durable, ne fonctionneront que par une réelle implication de leurs habitants, une totale appropriation de leurs équipements, une profonde responsabilisation de leurs comportements.

FOCUS

Espace-temps

Calendrier politique, calendrier d'aménagement, mise en service des équipements et des infrastructures et livraison des bâtiments ne sont pas forcément	en cohérence. La projection de l'écoquartier doit se faire à très longue échéance et peut dépasser le rythme des échéances électorales.
---	---

PHOTOS

Metz

1.5 COMPOSER L'ÉQUIPE GAGNANTE

Un projet d'écoquartier n'est pas un projet ordinaire, ne serait-ce que par l'étendue des disciplines qu'il convoque, des spécialités qu'il mobilise, des expertises qu'il exige. C'est donc une **équipe maîtrise d'ouvrage-maîtrise d'œuvre** particulièrement solide et fonctionnant sur les mêmes références qu'il s'agit de mettre en place. Pour cela, il ne faut pas hésiter à faire appel à des compétences extérieures.

> Un panel de spécialités

Dans le cas d'un écoquartier, le « global » du « agir local en pensant global » est particulièrement étendu. Chaque pilier du développement durable (social, économique, environnemental et culturel) se décline en **un éventail de spécialités et de données**. Il est donc fondamental de pouvoir **définir très rapidement les axes essentiels du projet**, puis, à chaque étape, d'englober la totalité des contraintes pour les gérer harmonieusement sur tous les plans. Ce champ considérable ne peut être appréhendé que par **des équipes complémentaires de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre** dont la spécialité s'affine au fur et à mesure de l'avancement du projet.

> Se faire assister

La collectivité porteuse du projet est rarement outillée pour jouer seule le rôle de maître d'ouvrage. Aussi est-il intéressant pour elle de **s'appuyer sur des compétences existantes** et de faire appel à une **assistance à maîtrise d'ouvrage** (AMO). Généralistes « développement durable » ou spécialistes (énergétique, écologie, etc.), les AMO sauront, grâce à **une vision transversale**, conseiller et soutenir les élus pour définir les grands axes, établir le lien entre les différents spécialistes et intervenants, accompagner le comité de pilotage, assurer la cohérence des travaux des différents membres de la maîtrise d'œuvre, assurer le respect des objectifs formulés, etc.



> Un dialogue itératif

L'une des conditions de la réussite du projet d'un écoquartier réside dans **l'efficacité du dialogue** qui s'établira entre la maîtrise d'ouvrage et son assistance (qui s'accordent sur les grandes orientations) et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre, qui va **de la programmation à la conception**. L'expérience montre la nécessité d'un dialogue itératif, tout au long des études et de sa mise en œuvre, rendant ainsi possible une véritable coproduction.

PHOTOS

Lille
La Rivière

FOCUS

Quelques contrats entre acteurs

Le **concours de maîtrise d'œuvre** est la procédure de mise en concurrence de plusieurs projets à l'issue de laquelle, après avis d'un jury, on procède à un choix (à éviter, le marché de définition n'existe plus en raison du droit européen). Le **régie directe** est un mode d'aménagement caractérisé par une absence de personnalité juridique, qu'il y ait ou non autonomie financière. Toutes les décisions sont prises par

l'assemblée délibérante de la collectivité. La **convention de mandat** permet à la collectivité de faire réaliser l'opération en son nom et pour son compte par un tiers. La **concession d'aménagement** est un contrat par lequel la personne publique délègue l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé. Le concessionnaire assure alors la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements ainsi que la

réalisation des études. Le **cahier de prescriptions** permet au maître d'ouvrage de détailler avec précision ses attentes vis-à-vis des promoteurs et des équipes de maîtrise d'œuvre. Ce document peut être annexé au cahier des charges de cession de terrain (CCCT). Ce document peut par exemple exiger la mise en place d'un système de management environnemental (SME) ou un chantier à faible impact.

1.6 VALIDER LES ORIENTATIONS



La prise en compte du développement durable dans l'aménagement urbain est effective dans de nombreux textes réglementaires et administratifs. Avant de lancer les études sur un écoquartier, il est nécessaire de **vérifier la cohérence des orientations retenues** avec les documents existants.

> Se glisser dans le local

L'ensemble des documents d'urbanisme pour les aménagements locaux servira de base à cette analyse. L'un des objectifs de ce dispositif est **d'assurer des cohérences d'aménagement entre différents secteurs du territoire**. Pour l'essentiel, on se référera au Code de l'urbanisme et aux outils qui en découlent. Voici quelques-unes des références possibles : les **Directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD)**, élaborées avec les collectivités locales, définissent les objectifs et les

orientations de l'État sur les territoires présentant des enjeux nationaux. Puis, en réduisant l'échelle des territoires concernés : les **Plans climat-énergie territoriaux (PCET)**, les **Plans de déplacements urbains (PDU)**, les **Schémas de cohérence territoriale (SCOT)**, les **PLH (Programme local d'habitat)**, les **PLU (Plan local d'urbanisme)** dont les **PADD (Programme d'aménagement et de développement durable)** s'appliquent particulièrement aux écoquartiers.

> S'intégrer au national

Comme tout aménagement urbain, un projet d'écoquartier doit **correspondre aux grandes orientations politiques nationales**. Chacune des composantes du développement durable est concernée au travers de textes plus généralistes.

Les aspects sociaux relèvent par exemple de la **loi SRU** (qui impose un minimum de 20 % de logements sociaux par ville) ou de la loi sur l'égalité des chances du 11 février 2005 avec ses conséquences sur l'accessibilité des espaces publics. L'énergie est ainsi concernée par la loi programme du 13 juillet 2005 (loi POPE) qui définit la politique énergétique et concerne notamment les écoquartiers, qui doivent

être particulièrement performants au regard de la **réglementation thermique 2012**. Le **Code de l'environnement** fournit également de nombreux textes de référence sur les **Schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)**, les **Plans d'exposition au bruit (PEB)**, les **Plans régionaux pour la qualité de l'air (PRQA)**, les plans d'élimination des déchets, les trames vertes et bleues, sans oublier l'indispensable compatibilité avec la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Enfin, divers textes concernent des dispositifs spécifiques tels les règlements locaux de publicité ou l'information et la participation des citoyens à l'élaboration de projets d'aménagement durables.

PHOTOS

Bègles
Montpellier



1.7 CADRER LA PROCÉDURE



Parmi les **procédures existantes** proposées par la législation, le choix le plus adapté est fonction de nombreux critères, dont la nature et la taille des opérations. Voici quelques voies possibles.

> Une collectivité publique décide de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains qu'elle possède ou dont elle acquerra la maîtrise foncière en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés. Son périmètre et son programme sont soumis à un vote de la collectivité. C'est une procédure très utilisée dans le cadre des écoquartiers.

> La procédure « permis d'aménager dans la réforme de l'application du droit des sols » est une procédure de découpage d'une parcelle en au moins trois lots destinés à être bâtis. Elle peut être portée par une collectivité ou par un opérateur privé. Cette procédure est beaucoup moins souple qu'une ZAC. Pour un écoquartier, cela nécessite

des négociations avec les acquéreurs de parcelles et un suivi important des réalisations.

> Le projet urbain partenarial (PUP) permet à la commune de signer une convention avec les propriétaires, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements publics à réaliser. Seuls les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions sont mis à la charge de l'aménageur et du constructeur. Ils peuvent s'acquitter de cette participation sous forme de contributions financières ou d'apports de terrain.

> L'association foncière urbaine facilite le regroupement des propriétaires pour réaliser des remembrements, des regroupements destinés à conférer l'usage à un tiers ou une cession à un aménageur public ou privé, pour assurer la construction ou l'entretien d'ouvrages d'intérêt collectif ou la conservation et la restauration de secteurs sauvegardés. Elle permet aussi des regroupements destinés à des restructurations urbaines à grande échelle. Dans ce dernier cas, l'objet de l'association peut comporter la conduite d'actions de toute nature, menées ou prescrites à l'occasion des travaux nécessaires et pouvant inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles et quartiers concernés.



Les concessions d'aménagement

Une concession d'aménagement est un contrat administratif par lequel une personne publique ayant pris l'initiative d'une opération et ayant conduit toutes les études préalables en délègue la réalisation à un opérateur public ou privé. L'aménageur titulaire d'une concession d'aménagement est chargé d'une triple mission de base : acquérir les terrains, réaliser les travaux d'infrastructure et les équipements publics de superstructure, vendre les charges foncières. Le concessionnaire assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études opérationnelles et de toutes les missions nécessaires à leur exécution.



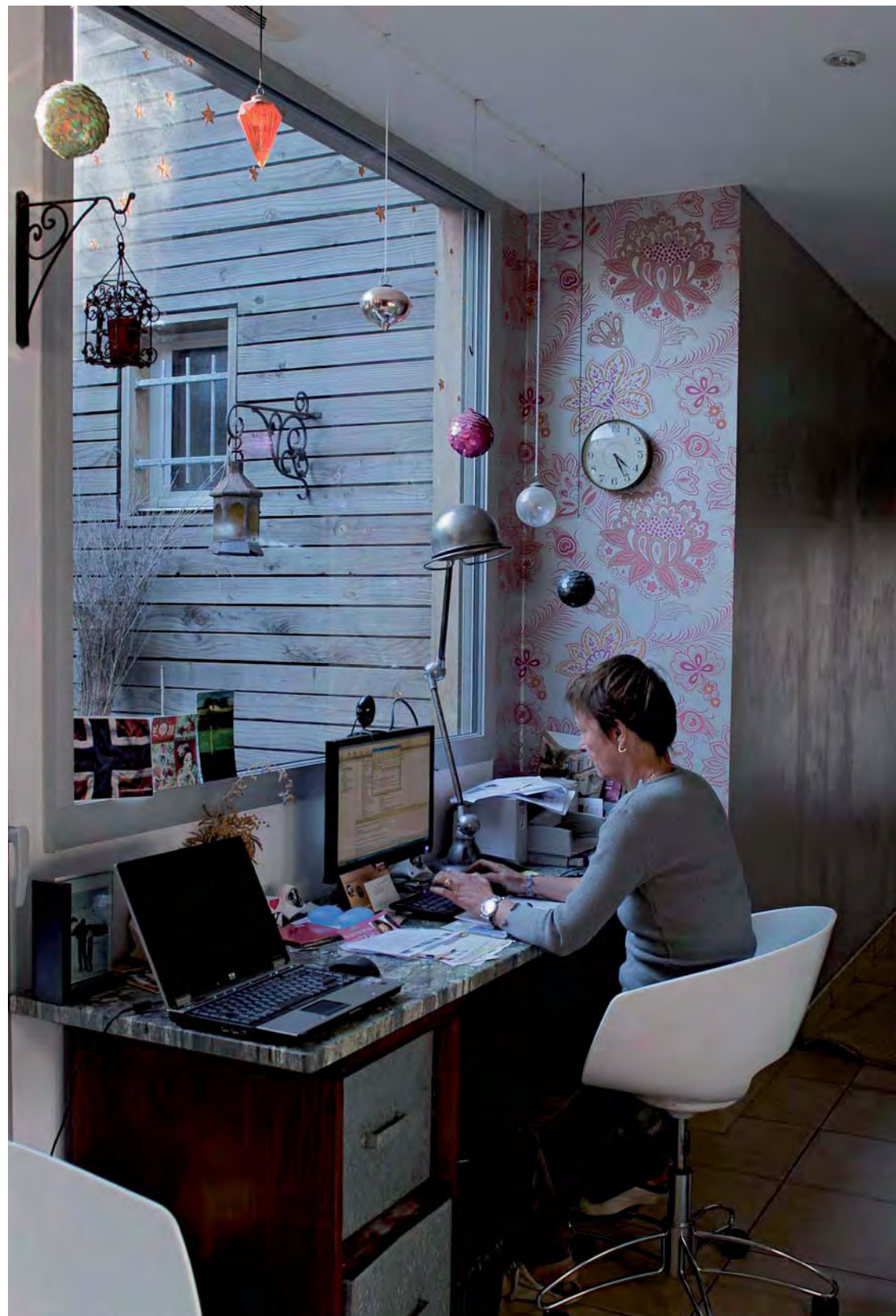
2. UN MARCHÉ POTENTIEL identifié

On n'attrape pas les mouches
avec du vinaigre

Proverbe français

2.1 MAÎTRISER LES DONNÉES

La réussite d'un écoquartier dépend d'un **projet solidement fondé** sur une maîtrise des données techniques, physiques, sociales et économiques qui caractérisent la ville ou le territoire concerné. D'où **l'impérative étape documentaire** qui couvrira le plus vaste champ possible dans tous les domaines liés à la ville et à son territoire.



> Connaître son territoire, se connaître soi-même

Un territoire, naturel ou aménagé, vit selon un équilibre fondé sur des données très diversifiées, identifiées ou non, apparentes ou sensibles. Avant toute intervention, son **étude physique, urbanistique, historique** mais surtout **humaine**, constitue un préalable incontournable. Mieux appréhender le ressenti des citoyens permet de mieux comprendre leur demande, d'anticiper leurs réactions.

> Profiter de l'existant

Commandées par des organismes ou des établissements publics ou privés, de nombreuses études portent sur nos territoires. Elles couvrent les domaines **statistique, économique, géographique**, concernent les transports ou la prévention des risques, les ressources naturelles ou l'activité, l'évolution des populations ou la richesse culturelle. Les recenser pour exploiter les plus utiles au projet permet de gagner beaucoup de temps... et donc d'argent!

Au premier rang d'entre elles, **les études sectorielles imposées par la législation** portent sur l'environnement, l'économie ou l'habitat. Ce seront, par exemple, les SRDAT (**Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire**) et les SDAGE (**Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**) déclinés en SAGE (**Schéma d'aménagement et de gestion des eaux**), ou encore les enquêtes Natura 2000.



PHOTOS

Lille
Montpellier

> Coller au territoire... et aux hommes

Du général au particulier, les études s'affinent. Plusieurs d'entre elles ont servi à l'établissement de documents d'aménagement locaux comme les **SCOT ou les PLU**. Les contrats de territoire, d'agglomération, de pays et les contrats urbains de cohésion sociale sont des documents prospectifs non contraignants qui peuvent avoir une grande influence sur les politiques urbaines. Ils seront utilement complétés par des enquêtes menées auprès des populations.

2.2 CHOISIR LES BONS OUTILS

Maîtriser son foncier, c'est maîtriser sa croissance et son évolution. C'est pour permettre aux élus de disposer d'outils efficaces que les **dispositifs existants** ont été **renforcés et simplifiés** à la suite du Grenelle Environnement. Ils permettent de **répondre aux enjeux fondamentaux** de l'urbanisme contemporain que les écoquartiers symbolisent fortement : la reconquête de la ville et la « compacité » urbaine.



> Limiter l'étalement

L'étalement urbain n'est pas seulement à l'origine de l'épuisement de l'espace naturel. Il amène un coût d'investissement et de gestion dissuasif pour la cité par la multiplication des réseaux et des services.

À terme, l'objectif est de le limiter physiquement. Les lois Grenelle 1 et 2 donnent **des outils de planification**

pour l'éviter. Les **Directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD)**, les SCOT (généralisés d'ici 2017) et les PLU sont simplifiés. Plus efficaces pour la préservation des espaces agricoles et naturels périurbains, ils sont complétés par les dispositifs concernant les **«trames vertes et bleues»**.

> Renforcer la continuité

La réalisation d'un écoquartier ne peut être en contradiction avec ces principes. Sauf à ne plus être un écoquartier. Un tel projet n'a donc de sens que **dans des limites urbaines existantes ou sur des territoires en liaison directe**. Ainsi sont respectées les exigences de gestion et de service dans un cadre économique cohérent : gestion des déchets, transports publics, réseaux d'évacuation des eaux, etc. La proximité des services constitue aussi un gage de limitation de l'usage des véhicules individuels et donc de l'émission de gaz à effet de serre.

> Reconquérir la ville

La ville est un tissu discontinu de densité et d'étalement, de modernité et de vétusté, de minéralité et de verdure. Une intervention de restructuration, tout particulièrement à l'occasion d'un projet d'écoquartier, est l'occasion de **reconquérir le terrain et d'intervenir sur les équilibres** : rénover constructions et espaces publics, reconverter les friches, intégrer les « dents creuses », créer de nouveaux espaces verts, programmer de nouveaux équipements.



FOCUS

Le Grenelle 2 renforce les outils existants

L'article 5 de la loi Grenelle 2 (adoptée en juin 2010) met en place les DTADD (Directives territoriales d'aménagement et de développement durable) qui renforcent et remplacent les DTA (Directives territoriales d'aménagement) mais cesse de les rendre opposables aux documents d'urbanisme de niveaux inférieurs en particulier les Schémas de cohérence territoriale (SCOT).

L'article 6 intègre la prise en compte des objectifs environnementaux dans les principes généraux du droit de l'urbanisme.

L'article 8 revoit les conditions de l'évaluation environnementale de certains PLU (Plans locaux d'urbanisme). L'article 9 renforce les SCOT dans le domaine de la consommation d'espace et des continuités écologiques. L'article 10 assigne également aux PLU des objectifs environnementaux renforcés en rendant par exemple possible l'imposition d'une densité minimale de bâti dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

PHOTOS

Culemborg (Pays-Bas)
Nantes

2.3 DEVENIR SOUPLE

La ville, comme un organisme vivant, **évolue** au cours de son existence. Ses composantes, dont les écoquartiers, ont pour vocation de **s'adapter aux évolutions**, sans qu'on puisse les projeter toutes. D'où la nécessité d'une **grande souplesse**, gage d'une adaptabilité indispensable à l'intégration du progrès technique, des changements de mode de vie, voire des variations climatiques sensibles.

> De la ville qui dure...

L'expérience et l'histoire de la ville ont montré la continuité possible entre les périodes anciennes et l'ère moderne. Elle a su **intégrer des nouveautés** technologiques (l'électricité), pratiques (les moyens de communication, l'automobile), ou sociales (modes de vie) sans changer fondamentalement de visage. La ville de demain, et tout particulièrement dans ses écoquartiers, se doit d'être aussi souple.

Adaptabilité et réversibilité

constituent d'ailleurs des **idées fortes du développement durable**.

Cette capacité d'intégration de la nouveauté doit accompagner le projet lui-même, de son lancement jusqu'à sa livraison : une trop grande rigidité technique, par exemple, risquerait de rendre tout aménagement difficile. Une trop grande adaptation aux besoins du moment risque à l'inverse de rendre toute évaluation délicate.



> ... à la ville durable

Cette adaptabilité s'applique dans tous les domaines et nécessite notamment de réserver des pôles de croissance qui permettront l'extension. Mais elle se traduit aussi dans les autres dimensions du développement durable. **Socialement**, la prise en compte de l'élévation de la moyenne d'âge de notre société (bientôt 25 % de plus de 65 ans) conduit à une extension des services à la personne et à la nécessaire proximité de ces services. La présence de jeunes ménages avec des enfants sera favorisée par un parc locatif de qualité à proximité d'équipements pédagogiques adaptés. Au plan **économique**, le remplacement

massif des zones industrielles par des équipements tertiaires a constitué le grand changement du demi-siècle passé. Cette capacité doit demeurer, en particulier dans les écoquartiers appelés à devenir des supports dynamiques de l'évolution urbaine et sociétale. Quel visage aura une ville où le numérique commandera une part essentielle de l'activité ? Enfin, l'évolution **climatique** constatée, qui provoque des changements comme par exemple une hausse des températures de 2 °C en moyenne ou la modification des régimes pluviométriques, doit conduire à intégrer ces nouvelles données.

PHOTOS

Bordeaux
Culemborg



3. Les caractéristiques du **SITE**

Il est plus facile de déplacer un fleuve
que de changer son caractère

Proverbe chinois

3.1 ÉVITER LES PIÈGES

L'écoquartier est un élément de la ville qui **vit avec elle, dépend d'elle et influe sur elle**. Pas plus qu'une seule donnée ne doit commander le projet (par exemple la performance énergétique), la création ex *nihilo* d'un objet au milieu de la ville n'a de sens. Il s'agit donc de **couvrir l'ensemble des dimensions urbaines** (infrastructure, morphologie, flux, contexte social) en cohérence avec toute la cité.



> Un îlot, pas une île

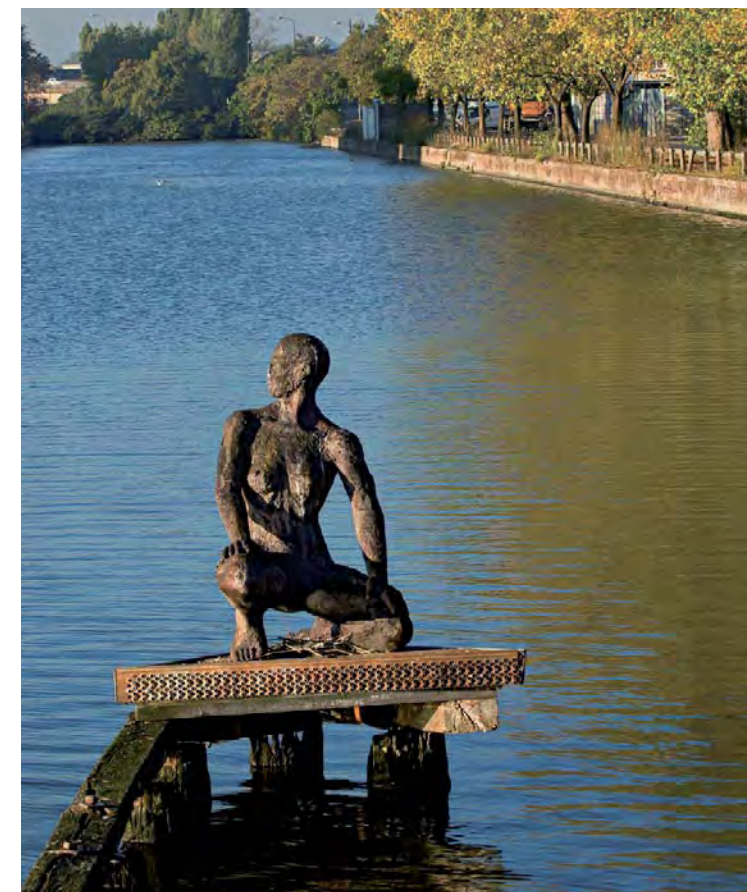
Un écoquartier est d'abord un quartier de la ville, un ensemble cohérent en relation permanente avec le reste de la cité. C'est donc à l'échelle communale, voire intercommunale qu'il importe de l'imaginer, puis de l'évaluer. Tourné vers la ville, participant de la ville, il est tout sauf une citadelle techniquement performante repliée sur ses constructions basse consommation.

Il s'inscrit dans un programme de développement plus large et cohérent pour un territoire plus vaste.

Il en est de même pour la circulation : cohérent avec un plan de déplacement à l'échelle de la ville entière, il favorisera les modes de transport doux en réglementant la place de la voiture. Sur le plan social, les objectifs sont les mêmes : à l'opposé exact de la verrue urbaine, **un écoquartier est une occasion privilégiée de relancer les solidarités**, d'encourager la vie de quartier, d'irriguer la ville d'une nouvelle dynamique.

> À faire vivre dans la diversité

La réussite d'un tel projet passe par une vraie mixité sociale qui suppose une réelle diversité dans l'offre de logements, tant en superficie qu'en prix d'acquisition ou en loyer. La réalisation d'un écoquartier constitue l'occasion de **rééquilibrer la typologie de la ville**. Bien au-delà du respect strictement comptable de quotas, la mixité (d'âges, de milieux socioprofessionnels mais aussi d'activités) est une condition de la réussite de tout projet urbain, et tout particulièrement d'un projet d'écoquartier.



PHOTOS

Culemborg
Lille
Toulouse

3.2 FAIRE FACE AU RISQUE

Zones inondables, terres argileuses à fortes variations de volume, terrains pollués... D'origine naturelle ou issus de l'activité humaine, **les risques encourus par certains territoires sont réels.** Bien identifier cette vulnérabilité avant toute intervention est fondamental.

> Apprivoiser et gérer le risque

Si l'exigence primordiale demeure **la protection des personnes**, la réalité d'un risque naturel ou anthropique ne condamne pas forcément les projets d'aménagement urbain. Elle nécessite seulement de le prendre en compte, voire de l'utiliser comme fil conducteur du projet. On adaptera l'urbanisme ou les règles de construction (publiques et privées) à cette exigence : on peut ainsi gérer le risque d'inondation en aménageant des noues et fossés voire des zones réservoirs de grande surface que l'on peut aussi utiliser

en lieux de détente (parc, terrain de sport) ou encore construire sur pilotis. La possibilité de fonctionner en période d'inondation (sécurisation des infrastructures, accès aux lieux d'activités,...) est le plus que peut offrir un écoquartier.

> Utiliser les outils opérationnels

L'écu dispose de plusieurs outils efficaces pour **agir sur la gestion du risque**, en fonction de sa nature. Certains concernent plutôt les risques naturels comme les **Plans de prévention des risques naturels**



prévisibles, tant pour les inondations que pour les risques liés au sol et au sous-sol (séismes, volcans, effondrement de cavités souterraines)¹, **le Plan national d'adaptation au changement climatique ou les Plans climat énergie territoriaux. Les Plans de prévention des risques technologiques**, quant à eux, visent directement les installations classées (industries polluantes ou dangereuses)².

(1) Articles L562-1 à L562-9 et articles R562-1 à R562-10 du Code de l'environnement
(2) Articles R515-39 à R515-50 du Code de l'environnement

3.3 FAIRE ÉCLORE L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ



Un écoquartier est d'abord un morceau de ville dont les **fonctions sont équilibrées**. Si le projet doit donner une coque, un abri à cette vie, d'autres dispositifs doivent l'attirer et en **faciliter le développement**, au travers notamment d'une économie de proximité, elle-même inscrite dans une zone plus large de chalandise.

> Vivre et échanger

Comme tout quartier, l'écoquartier participe à l'activité de la ville et notamment à son activité économique, sauf à devenir un ghetto (résidentiel ou autre). Ce lieu de vie au sens large doit compter des commerces comme des services publics, des entreprises comme des équipements. Attractif, ce quartier doit aussi être conçu avec la possibilité de choisir parmi divers modes de transport dont des modes doux. Il doit également favoriser **le développement de services et d'échanges de proximité**, ayant recours aux **ressources locales**

(production, marchés régionaux). Susciter l'implantation d'activités variées participera à la réussite de cet espace d'attractivité commerciale plaisant à parcourir et à vivre. De tels échanges s'inscrivent forcément dans l'ensemble de la vie urbaine. La cohérence des cheminements, des activités, des animations ou du transport doit connaître **une continuité logique de l'écoquartier à la ville et de la ville à l'écoquartier**.

> Préparer le terrain

L'implantation d'activités économiques au sein du quartier n'est pas spontanée. Aussi faut-il la susciter. Des **études économiques préalables** sur l'ensemble du territoire impacté par l'écoquartier feront émerger les potentiels. Une fois les principes définis, la souplesse sera nécessaire car, comme la vie, le quartier ou l'écoquartier connaît des évolutions, emprunte des impasses ou a besoin d'encouragement à certains moments forts de la vie urbaine. C'est **aux élus de savoir analyser et intervenir** quand il le faut, comme il le faut, afin de maintenir l'activité sur le long terme. Ils disposent, pour ce faire, de nombreux outils comme des clauses d'insertion sociale dans les marchés, l'engagement d'une politique d'insertion professionnelle des habitants, ou encore le développement de chantiers communautaires.



FOCUS

La Prairie au Duc, à Nantes: une programmation complète sur une ancienne zone portuaire

Sur l'île de Nantes, l'écoquartier de la Prairie au Duc occupe l'emplacement d'anciens docks. Un bon exemple de mutation urbaine. Cinq de ses îlots se caractérisent par une mixité habitat-	commerces-services de proximité (installés aux rez-de-chaussée comme les crèches). Quelque 7 500 m² d'équipements complémentaires répondront aux besoins des 15 000 habitants	attendus. Le site suscitera environ 180 emplois (activités culturelles, pédagogiques et touristiques) sans compter les 400 à 500 emplois des 20 000 m² de bureaux, commerces et services.
--	---	---

PHOTOS

Clermont-Ferrand
Culemborg



4. LES ÉLÉMENTS financiers

Travaillez, prenez de la peine :
c'est le fonds qui manque le moins

La Fontaine

4.1 OPTIMISER LE MONTAGE FINANCIER



Qu'il s'agisse de l'enveloppe budgétaire elle-même ou des méthodes de financement, **les analyses préalables** sont aussi nécessaires que les travaux menés pour le projet. Il est en effet essentiel de maîtriser financements et procédures, qui seront adaptés à chaque collectivité en fonction **de ses moyens et de ses ambitions.**

> Combien ça coûte ?

Dès la programmation, l'établissement d'un budget prévisionnel s'impose. Les garde-fous sont nécessaires dans le domaine financier au moins autant qu'ailleurs. La définition d'**une enveloppe large mais délimitée** facilite l'identification de ce qu'il est possible ou raisonnable de réaliser. La démarche oblige à **identifier très en amont les risques de surcoûts**. Enfin, elle donne des pistes pour le montage voire le mode de procédure.

> Partager le risque

Une collectivité peut rarement prendre en charge seule et totalement

un projet d'aménagement urbain de l'ampleur et du niveau d'exigence d'un écoquartier. Aussi est-il intéressant pour elle de **déléguer la réalisation** (en totalité ou en partie) à un (ou des) aménageur(s), **les rôles et les responsabilités** ayant été **clairement définis**. À partir d'un cadre général qu'il établit, sorte de cahier des charges du projet, le maître d'ouvrage assure un suivi de l'opération. Sur cette base, l'aménageur propose le projet urbain dont il coordonne la conception et cogère la finalisation, qu'il met en œuvre et dont il assume la responsabilité financière dans le respect du cadre préalablement défini et de la procédure

retenue (par exemple la concession d'aménagement). Un ensemble de documents contractuels fixent les exigences de qualité urbaine, paysagère et environnementale à chaque étape clé du projet. Issus de la réflexion des responsables de la collectivité et acceptés au cours de ses délibérations, ils servent de garde-fous.

> Laisser la porte ouverte

Evolutif par définition, un projet d'écoquartier se doit de pouvoir

accueillir de nouveaux partenaires au cours de sa conception et de sa réalisation. Ils peuvent d'ailleurs être sollicités et intervenir en fonction de leur spécialité (investisseurs, bailleurs sociaux, promoteurs). Au premier rang d'entre eux, les partenaires institutionnels, spécialisés dans le financement de tel ou tel type d'investissements (énergies renouvelables, réalisations sociales innovantes), sont, au fil du temps, devenus des conseils avisés.



FOCUS

La nécessaire évolutivité

Les documents contractuels doivent pouvoir évoluer avec le projet. Par exemple, un traité de concession doit intégrer les possibilités d'évolution du programme (modalités de financement, nouvelles exigences techniques).

PHOTOS

Fribourg-en-Brisgau
Lyon

4.2 LIMITER L'IMPACT



Le développement durable induit clairement la nécessité de prendre en compte toute réalisation **dans son cycle de vie complet.**

La démarche vise à projeter l'impact global de chaque intervention humaine afin **d'harmoniser l'ensemble et d'optimiser les impacts positifs.** Un écoquartier est à aborder de la même façon.

> Les vertus de l'approche globale

Il ne s'agit pas, car c'est impossible, de supprimer tout impact, seulement de le **penser**, de le **limiter**, de le **choisir**. Ce choix s'appuie sur l'étude du cycle de vie. Le cycle de vie concerne et s'étudie à chaque étape du projet :

- à la **conception** (mixité sociale et fonctionnelle, gestion durable des ressources...);
- **pendant la construction** (chantier vert, choix des matériaux, information...);
- **au cours de l'exploitation** (organisation et optimisation de la gestion du site);
- **lors des prévisibles rénovations** (réutilisation des matériaux, respect du patrimoine existant...);

- **au moment du démantèlement/déconstruction** (produits recyclables, dépollution du site...). Toutefois, le bilan de la construction prend également en compte les **apports positifs** de l'écoquartier comme la production énergétique éventuelle (solaire, éolien...). Aussi la gestion de l'écoquartier est-elle à aborder le plus globalement possible. On intégrera, par exemple, les coûts de fonctionnement, les économies profitables aux habitants (coûts d'usage en énergie, chauffage, déplacements), mais aussi la possibilité de changer la destination des bâtiments et des équipements publics à long terme.

> Flux et reflux

Ils sont de différents types, et tous indispensables à la vie urbaine; on les appelle **les réseaux**. Alimentation en eau et en énergie d'abord, mais aussi réseaux de télécommunication, et réseaux et systèmes d'évacuation (eaux usées, déchets). Ils représentent une part importante de l'impact de l'écoquartier, et l'optimisation de leur gestion s'impose. Des techniques originales et efficaces permettent une limitation sensible de leurs effets, en particulier sur le bilan carbone. On se penchera ainsi plus particulièrement sur la gestion de l'**eau** : économie de la ressource en eau potable, gestion alternative des eaux pluviales (par une régulation de l'évacuation assurée dans le sol), des eaux usées (en utilisant, quand c'est possible, des systèmes naturels de dépollution), et éducation des usagers. La gestion de l'**énergie** s'apprend et s'optimise grâce à des dispositifs *ad hoc*, et elle bénéficiera du développement des bâtiments passifs ou à énergie positive. Le tri sélectif des **déchets** est d'abord affaire d'éducation et peut bénéficier de systèmes économes en GES (compostage sur place des déchets verts).



PHOTOS

Bègles
Bordeaux
Lille



5. UNE STRATÉGIE de développement

Il pousse plus de choses
dans un jardin
que n'en sème le jardinier

Proverbe espagnol

5.1 PRIORITÉS ET ENJEUX



Parallèlement à sa mise en place « administrative », **le projet se construit** à partir d'une base saine fondée sur un état des lieux suffisamment argumenté pour **hiérarchiser les cibles choisies**. Cette documentation concerne l'ensemble des caractéristiques – physiques, humaines ou naturelles – du territoire concerné et de son environnement, sans oublier les outils administratifs existants.

PHOTOS

Bourges
Toulouse

> Connaître pour projeter

Un territoire se caractérise d'abord par des **données climatiques, géographiques, topographiques et géologiques**. Il se définit aussi par sa **population** (évolution, moyenne d'âge, catégories socioprofessionnelles, proportion de logements sociaux) et sa **dynamique économique** (nombre et types d'entreprises, taux d'emploi). Et, bien sûr, ses **particularités environnementales** : cours d'eau, proportion d'espaces verts et/ou cultivés, sites naturels touristiques, mais aussi sites pollués, entreprises comportant des installations à risque industriel, etc. Dans la plupart des cas, ces informations ont déjà été rassemblées dans des documents réglementaires et de planification qu'il est aussi utile de rassembler. C'est sur ce socle de connaissances qu'il est possible de définir les priorités qui fonderont le projet d'écoquartier.

> Choisir et hiérarchiser

Une bonne connaissance de l'ensemble des caractéristiques du site et de son environnement permet de dégager plus rapidement les priorités d'aménagement et de développement du territoire dans lequel s'inscrit le futur écoquartier. Ce dernier a pour vocation première de **répondre aux besoins d'évolution de la collectivité** avant de prouver le savoir-faire de celle-ci en matière environnementale. Dès lors que ces priorités sont affichées, elles peuvent être hiérarchisées et servent à la définition des grands axes fondateurs de l'écoquartier, sous l'angle du développement durable.

FOCUS

Outils du diagnostic

La rédaction du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), du PLU ou du SCOT est l'occasion de réaliser un diagnostic. Un Agenda 21 local est un outil efficace pour affirmer la politique de développement durable d'une collectivité. Il doit être cohérent avec les documents de planification. Le PCET vient également compléter les outils de diagnostic et s'intégrer au projet politique de la collectivité.



5.2 DEMANDEZ LE PROGRAMME



Quand les grands axes sont retenus, **un travail de programmation minutieux** passant par l'examen de plusieurs scénarios de faisabilité est alors nécessaire. **Réponse aux besoins immédiats et projection des besoins futurs** demeurent deux préoccupations essentielles d'égale valeur. Sans oublier que la prospective a ses limites et qu'il faut savoir laisser les portes ouvertes au changement.

> Des réponses aux besoins du moment

Qu'il s'agisse de logements (locatifs, en accession, sociaux ou non), de services publics ou de locaux commerciaux, **la programmation** qui s'affine ne répond pas seulement aux besoins immédiats. Elle **anticipe aussi les besoins futurs** tels qu'ils peuvent être projetés. La réponse ne réside pas seulement dans la construction mais aussi dans la réhabilitation de l'existant à l'échelle de la collectivité. Chaque composante de l'écoquartier n'a de sens que rapportée à son environnement plus large.

> Et une nécessaire prospective

L'adaptabilité, inhérente au développement durable, peut devenir une nécessité économique au moment de la programmation, comme en cours de réalisation. En effet, pendant l'étude,

comme tout au long de la réalisation, **les situations économique, sociale et environnementale de la ville évoluent.**

De nouvelles nécessités peuvent s'ajouter ou remplacer celles qui ont été prises en compte. Adaptabilité de programme mais aussi adaptabilité financière peuvent conduire à faire évoluer les orientations prospectives, dont la valeur excède rarement 30 ans. D'où **l'efficacité d'une veille permanente**, au moins **sur les aspects stratégiques du projet.**

Il existe des consultants spécialisés dans de telles approches qui, dès lors que le cadre de leur mission et les attentes des collectivités sont bien définis, peuvent apporter un soutien utile à cette veille prospective. Les études sociologiques et ethnologiques constituent des bases solides pour de tels travaux.

FOCUS

Ouvrir la porte et garder la ligne

Alternatives, risques (y compris les plus importants), modification de modes de vie (social, économique, environnemental, technique), peuvent conduire à des orientations dont l'influence sur le programme sera sensible.



PHOTOS

Lyon
Metz

5.3 ÉCO-URBANISME OBLIGE

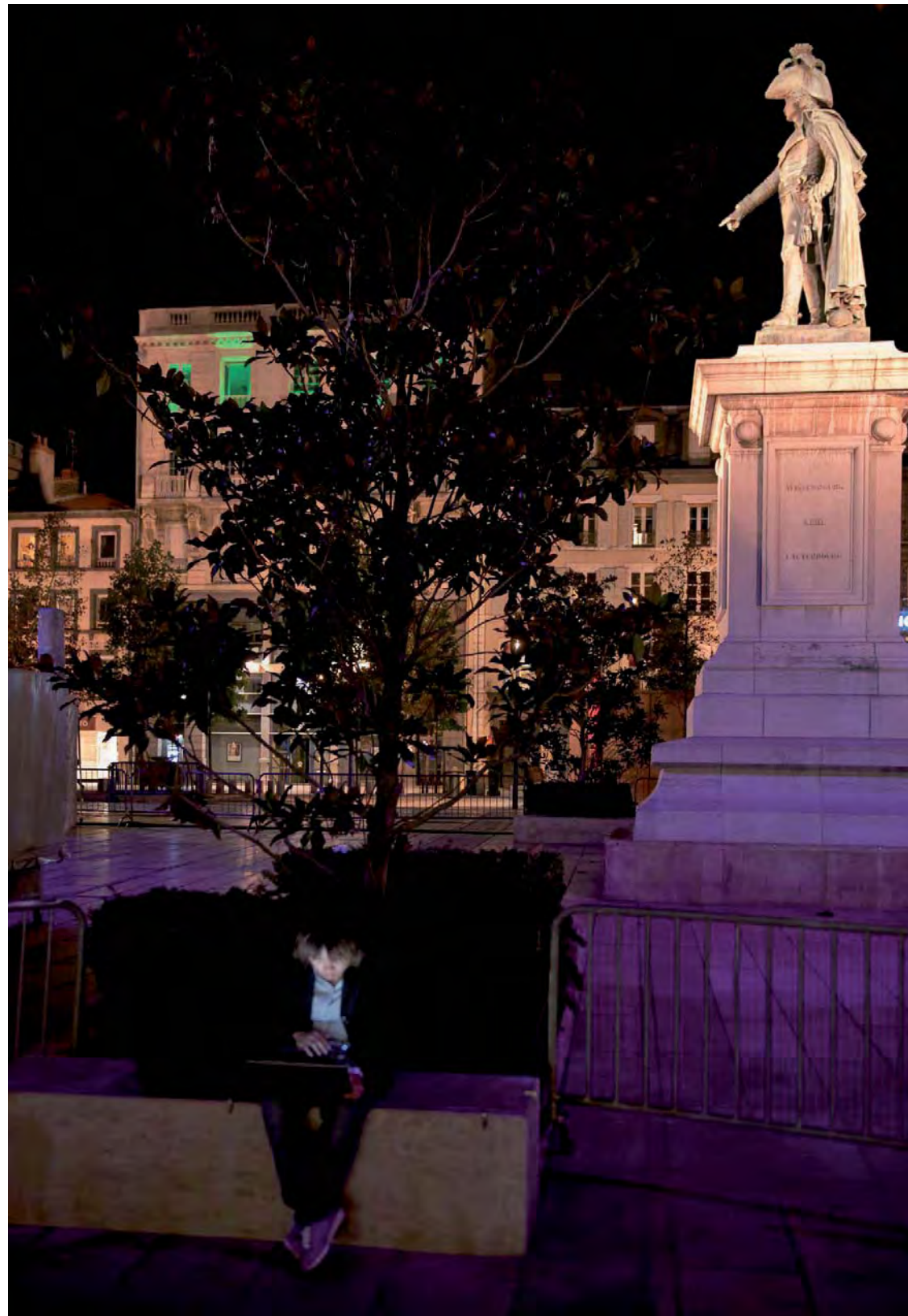
À écoquartier correspond logiquement un **urbanisme cohérent** avec les objectifs du développement durable. Cette cohérence s'applique à **toutes les échelles**, de celle de la ville à l'élément de construction.

FOCUS

La ZAC des Pielles à Frontignan

Bâti sur une friche industrielle, ce projet doit à la fois faire face aux forts vents dominants et au respect d'un confort thermique adapté au climat méditerranéen. Pour ce faire, les concepteurs proposent la mise en place de bandes végétales le long des bâtiments pour réguler la température et limiter le phénomène d'îlot

de chaleur urbain, une orientation optimisée des îlots pour profiter des vents faibles sans pâtir des vents forts, et un équilibre entre une isolation suffisante en hiver et une bonne aération en été. Le principe de bâtiment passif est plus une question d'adaptation au contexte local qu'une simple isolation des bâtiments.



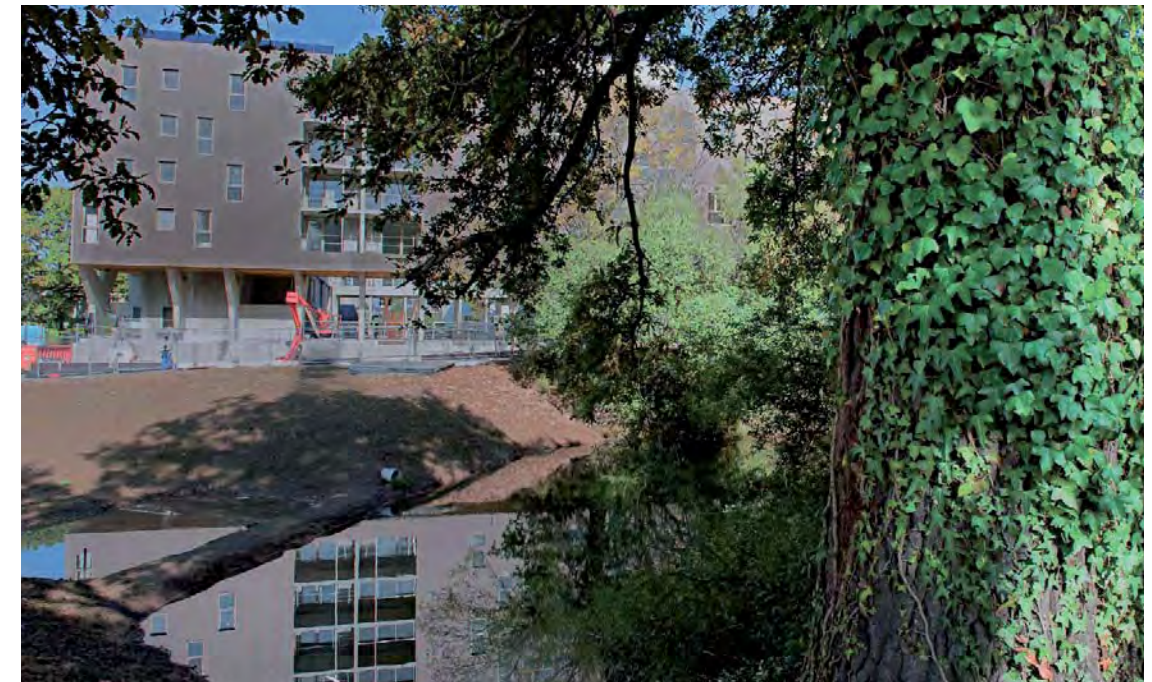
> Densité et compacité...

La ville suppose une certaine **densité**. Les écoquartiers constituent les lieux idéaux d'expérimentation des **nouvelles formes de cette densité**, qui peut s'exprimer dans l'habitat intermédiaire comme dans le collectif et jusque dans les typologies de logements. En se glissant dans l'existant, en revisitant les transitions entre espace privé et espace public, les nouvelles formes prolongent l'histoire de la ville tout en renouvelant son visage.

> Urbaines et architecturales

L'éco-conception urbaine, à l'instar de l'éco-construction du bâtiment, veut exploiter les avantages des **expositions favorables**, de la **topographie des sites** ou des **caractéristiques climatiques** locales (pluie, vent). Elle choisit les implantations des constructions en fonction des activités et des usages (par exemple : habitat, tertiaire, industrie, etc.) et construit ses plans de masse en respectant ces guides.

Sensible au **danger de l'imperméabilisation des sols**, elle prend en compte l'évolution du climat et anticipe les aléas climatiques (par exemple au moyen de noues, de fossés ou de bassins de rétention pour faciliter l'écoulement des pluies). Elle restaure la perméabilité des sols dès que possible et leur permet de s'épanouir en favorisant la biodiversité. La prise en compte des données environnementales peut conduire à imaginer des architectures nouvelles qui **réinventent une insertion de la ville dans son site** (exploitant l'éclairage naturel ou corrigeant les effets du vent). Il s'agit de faire avec la nature plutôt que de s'y opposer.



PHOTOS

Clermont-Ferrand
Rennes

5.4 FAVORISER L'ALCHIMIE SOCIALE

Pour que la **ville** vive vraiment, elle a besoin de toutes ses **composantes**.

Les écoquartiers constituent des occasions nouvelles de **faire renaître** cette caractéristique des villes classiques. Pour l'obtenir, l'élú doit s'assurer que l'offre de logement **répond aux besoins de toutes les populations**.



> La ville pour tous

Un écoquartier est un creuset de mixité. La ville ne peut se développer dans un système monofonctionnel. Elle a **besoin d'une diversité d'activités, de populations, d'équipements, de lieux, d'usages...**

La mixité, l'un des premiers enjeux de la réussite d'un projet d'écoquartier, s'appuie sur la structure des logements. Pour les rendre accessibles à tous, la diversité de l'offre, au travers d'une gamme réfléchie de tailles, de types et de modes d'accessibilité (social, accession, investissement) permet la mixité sociale. L'anticipation de la maîtrise du foncier concourt à la réussite de cette mixité sociale.

> La ville de tous

L'urbanité se crée lorsqu'il y a partage. Pour accueillir ce partage, rien ne vaut l'espace public, lieu privilégié de rencontres et de vie communautaire. C'est parce que **les habitants s'approprient leur écoquartier**, et d'abord au travers de ses espaces publics, que la vie s'y développe, que les échanges intergénérationnels sont possibles, que se créent des **lieux de sociabilité urbaine**.

Leur participation à l'élaboration du projet les implique plus encore en les responsabilisant. Les exigences environnementales, en mobilisant les habitants autour des thématiques de l'énergie, de l'eau ou des déchets, les fédèrent autour d'une recherche aboutissant aussi à une réduction des charges qui favorise la présence de tous, y compris les populations fragiles.

FOCUS

Un projet communautaire fédérateur

C'est autour d'un projet environnemental commun, en relation avec l'ambition d'une éducation innovante des enfants, que les habitants des 250 appartements du quartier de Lanxmeer d'Utrecht (Pays-Bas) se rassemblent.

Toutes les catégories sociales sont représentées et participent à toutes sortes d'activités organisées sur les 24 hectares de terrain, dont une ferme urbaine écologique et un centre de formation à «l'écologie intégrale».



N'oubliez pas

La loi SRU a instauré un taux obligatoire de 20 % de logement social (loi SRU) dans chaque commune de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France). «**La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000** rend obligatoire, en la généralisant, la participation citoyenne au moyen de la concertation des habitants dans la rédaction des outils d'urbanisme tels le Plan local d'urbanisme (PLU), le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et la carte communale.»

PHOTOS

Bordeaux
Fribourg-en-Brisgau

5.5 LOGEMENT: CONFORT ET ADAPTABILITÉ

Avec le travail et le commerce, la résidence est une **fonction essentielle de la ville**. Pour donner à chacun le bénéfice de la vie urbaine, les logements doivent être abordables par tous. Pour susciter chez chacun un sentiment de bien-être, ils doivent apporter **confort et sécurité** dans des conditions financières acceptables.



> Améliorer l'offre

Le logement, comme les services, doit s'adapter aux besoins de tous, y compris à ceux dont la mobilité est réduite ou qui perdent progressivement une partie de leur autonomie. Le maintien de tous dans la communauté constitue un gage de réussite de la vie sociale des écoquartiers comme de tout quartier. La taille ou les équipements du **logement s'adaptent au mode d'occupation** (familles nombreuses, étudiants, retraités...) et aux besoins de chacun (handicap, jeunes enfants, personnes âgées...).

> Élever le niveau de qualité

Confort **thermique**, confort **acoustique**, **solidité du bâti**, **qualité de l'air**, relations avec l'environnement immédiat et extérieur participent d'une **perception positive de la ville** et de la qualité de vie qu'elle offre. Un sentiment de confort qui passe aussi par la sécurité des immeubles et de leurs abords. Ou encore par l'idée d'une pérennité rassurante à laquelle participe la lente adaptation des constructions qui se transforment dans le temps en évoluant avec le besoin. Construites dans un souci de

📌 N'OUBLIEZ PAS

L'Ademe aide à la mise en place de Points Infos Energie où sont les données des informations et des conseils aux habitants sur les gestes quotidiens permettant ces économies.



🔍 FOCUS

Le concept de l'autopromotion

À Fribourg-en-Brisgau, la municipalité incite à la constitution de sociétés, rassemblant au moins une douzaine de futurs accédants, ayant pour objet l'achat du terrain et la construction de leurs habitations. Frais de notaire et de maîtrise d'œuvre sont mutualisés et le projet décidé en commun. La ville facilite les prises de contact et propose des terrains. Au final, une économie de 20 % par rapport à la filière immobilière et un nombre plus important d'accédants.

performance (en s'appuyant par exemple sur la Haute Qualité Environnementale), les nouvelles habitations seront encore mieux vécues si leurs occupants sont conscients de ces performances.

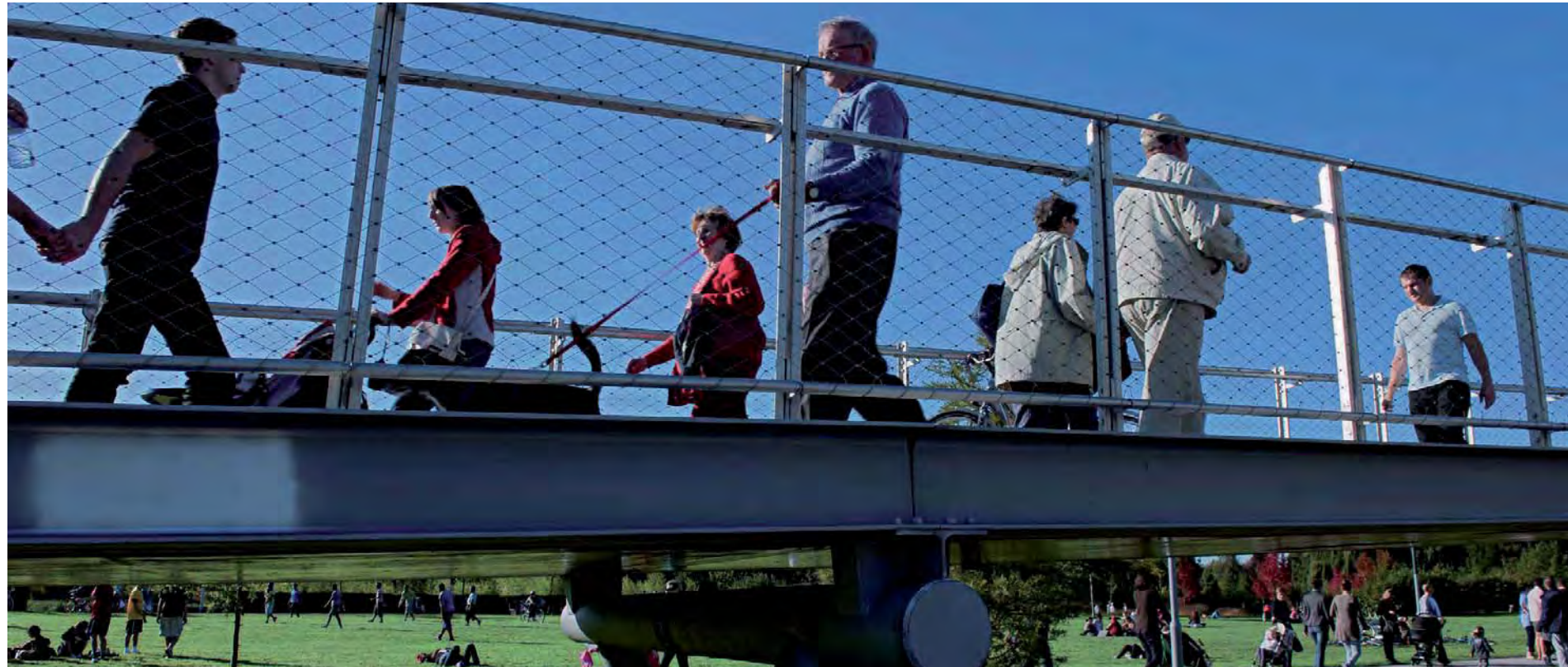
Les **informer**, les **former à la gestion** de leurs consommations leur apportera, en outre, des économies sensibles, nécessaires pour résister à la hausse inéluctable du coût des énergies.

📷 PHOTOS

Bourges
Fribourg-en-Brisgau
Metz



5.6 REPENSER LES MOBILITÉS



En termes de transport et d'infrastructure, on aborde l'écoquartier par **l'étude des mobilités**: flux internes, relations avec le voisinage, liens avec les centralités, tant pour les personnes que pour les marchandises, les centres d'emploi, mobilités longue distance. Tous les modes de déplacement sont pris en compte. Les priorités deviennent différentes : **il s'agit d'accéder plus que de traverser.**

> Dessertes et moyens adaptés

Le développement du numérique a bouleversé les rapports entre territoires. La distance ne constitue plus un obstacle aux échanges. Pourtant le nombre des déplacements n'a pas pour autant diminué, en particulier à l'échelle urbaine et périurbaine. Développement des modes doux, intermodalité et souplesse sont les maîtres mots de la **conception des moyens de transport urbains accessibles à tous** qui desservent impérativement un écoquartier. Bus, tramway, métro, la solution sera retenue en fonction de chaque site. Et la connexion, temporelle et spatiale, avec les modes de déplacement individuels

(marche, vélo) sera organisée pour créer une fluidité efficace : pistes cyclables, allées piétonnes desservant services et commerces de proximité. Si elle continue à faire partie du paysage, la voiture n'est plus centrale pour la conception de la ville. Encore moins des écoquartiers. Elle devient un moyen de transport comme un autre (après les autres) au travers du **covoiturage ou de l'autopartage**. Sa vitesse et son stationnement seront donc limités au profit des autres modes de déplacement non polluants. Des facilités, comme des bornes de recharge, aideront au développement des véhicules électriques.

> Outils de projection

Afin de prévoir les flux potentiels de déplacement dans l'écoquartier, les élus disposent de différents outils :

- **Plan de déplacement des entreprises ;**
- **Plans de déplacement des écoles (PDES) ;**
- **Schémas vélo, piétons, chartes des espaces publics.**

Et comme l'écoquartier s'inscrit dans un ensemble cohérent :

- **Plan de déplacements urbains (PDU) et ses déclinaisons locales ;**
- **plan local de déplacements, plans de secteur...** ou tout autre document de politique globale de déplacements à l'échelle de l'agglomération ou de l'intercommunalité.

Un écoquartier donne aussi l'occasion de définir un « code de la rue en faveur des modes doux », compatible avec les transports en commun et support d'une stratégie à étendre à la ville entière.



PHOTOS

Chalon-sur-Saône
Lille
Toulouse

5.7 OBJECTIF SANTÉ



Un écoquartier a naturellement pour vocation **d'offrir une vie saine et confortable** à ses occupants. Tout doit donc être conçu pour **éviter les nombreuses pollutions** potentielles liées à l'air ou à l'eau et à l'environnement en général.

PHOTOS

Bourges
Fribourg-en-Brisgau
Metz

> Chasse aux pollutions

Un quartier ou un bâtiment conçu selon les règles de la Haute Qualité Environnementale place les **notions de santé et de confort au centre** de ses objectifs. Toute pollution doit être au mieux éliminée, au moins réduite : pollution de l'air extérieur ou intérieur, de l'eau potable et pluviale, pollution sonore ou olfactive, pollution lumineuse ou électromagnétique... Dans tous les cas, le mieux est **d'agir à la source**. Ce qui passe par exemple par la limitation de la circulation automobile ou le choix de matériaux sans danger pour l'homme. Cela passe également par une conception raisonnée de l'éclairage urbain, une réglementation de

l'affichage publicitaire ou encore le choix d'un revêtement routier qui diminue les bruits de roulement. Cet urbanisme équilibré intègre bien entendu des espaces verts à la vocation dépolluante (en évitant les espèces allergènes). Encourager les habitants à **se déplacer en vélo ou à pied** participe aussi de cette recherche de santé et s'inscrit dans une démarche de développement durable qui conduit également à **optimiser le transport des marchandises** (surtout avec l'évolution des modes de consommation : banalisation de l'e-commerce, des livraisons à domicile...) et développer le recours à la production locale (en particulier agricole).



LE CONSEIL

Communiquer les résultats du suivi de la qualité de l'air, de l'eau, des évaluations sur la santé des habitants aide à leur faire prendre conscience de la nécessité de certains dispositifs, comme la surveillance et l'alerte en cas de pollution accidentelle.

FOCUS

À la reconquête de la qualité de vie

À l'emplacement d'anciennes filatures, l'écoquartier de la Haute Deûle de Lille a été conçu pour améliorer la qualité de vie des habitants et riverains de cet ancien site industriel dense. Sur ce territoire occupé autrefois par des marais, la reconquête de la qualité de l'eau des canaux

et lacs est primordiale. Espaces verts et modes de déplacement doux améliorent la qualité de l'air. Et le respect des règles HQE appliquées au choix des matériaux de construction a conduit à ne retenir que les moins émetteurs de composés organiques volatils nocifs.



5.8 VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS, HISTORIQUES ET POPULAIRES



La ville devient un **conservatoire de biodiversité** grâce à la multiplication des initiatives. Les écoquartiers offrent l'occasion de **la favoriser et d'en augmenter la richesse**. Tout comme ils permettent de valoriser un patrimoine culturel, si modeste soit-il, dès lors qu'il existe une raison de le faire.

> La campagne à la ville

La construction d'un écoquartier est une occasion particulièrement judicieuse de **faire revenir la nature dans la ville**, de valoriser un patrimoine naturel souvent négligé. Non seulement c'est une façon de **répondre au désir profond de nombreux habitants**, mais c'est aussi le moyen de satisfaire le besoin de lutter contre la pollution. Initiatives privées ou démarches publiques sont à l'origine de la renaissance des jardins partagés, de l'ouverture des pelouses, de la création d'espaces verts, de la protection de parcs voire d'arbres remarquables ou rares ; autant de lieux de biodiversité où les espèces indigènes peuvent s'épanouir.

> Richesses construites

Chaque construction a son histoire qui ne fait pas forcément partie de l'histoire. Certaines, pour des raisons très diverses, méritent d'être conservées et restaurées. **Architecture remarquable, témoin d'un mode de vie, d'un savoir-faire spécifique, élément de la culture locale** : leur mise en valeur doit être pensée et organisée et, au final, participer de la diversité culturelle.



> L'idée nature

La nature devient élément de composition urbaine au travers des ouvrages (toitures et façades végétalisées). Elle aide à la lisibilité de la ville et de ses espaces (traitement paysager des limites du quartier). Elle donne l'occasion de partager (intégration des espaces privés des immeubles dans la gestion de l'espace public). Il faut aussi s'appuyer sur la trame verte et bleue.

PHOTOS

Culemborg
Rennes
Toulouse

FOCUS

S'appuyer sur le naturel

Créer un nouveau paysage urbain en entrée de ville, tel est l'objectif de Lyon, à la rencontre du Rhône et de la Saône. En lieu et place d'une zone portuaire au paysage hétéroclite, 100 hectares font l'objet d'un projet aux dimensions urbaines et économiques essentielles en s'appuyant sur un ambitieux plan de valorisation des espaces naturels ou approuvés.



5.9 COMPOSER LA VILLE

Les vides construisent autant la ville que les pleins. Les espaces publics, **lieux d'excellence de la citoyenneté**, feront d'autant plus l'objet d'un travail de composition architecturée dans les écoquartiers où l'établissement d'un **lien social de qualité** est une condition de la réussite. L'écoquartier se définit également par ses franges. Il favorise les interfaces humaines comme bâties.

FOCUS

Une place recomposée

Au centre de Clermont-Ferrand, la place de Jaude, l'une des plus grandes de France (320 m par 80 m) est un haut lieu historique, culturel et sociologique de

la ville. Sa réhabilitation vise à redonner toute sa place au piéton qui pourra ainsi se réapproprier cet espace recomposé, grâce notamment à la plantation d'arbres.



> Espaces publics, espaces citoyens

La ville se dessine au moins autant par ses espaces que par ses bâtiments. Des espaces (rues et avenues, places et placettes, carrefours, squares et jardins) qui sont autant de **lieux de vie, de rencontre et d'expression** de la citoyenneté comme le sont salles communes, halles couvertes, etc. Certains d'entre eux rassemblent les services et les commerces. D'autres constituent des **respirations ou des espaces de calme**, ce qui ne signifie pas qu'on les déserte. Tous ont pour vocation le tissage de **lien social**. Accessibilité et sentiment de sécurité sont donc leurs premières caractéristiques. Un projet d'écoquartier est l'occasion de leur restituer ce rôle essentiel, trop souvent négligé dans les urbanismes de zonage.

> Espaces publics, espaces architecturés

Les espaces publics sont aussi le squelette de la ville. Ils **doivent être lisibles**, évidents même, et **fonctionnels** pour les usagers comme les visiteurs. Ils indiquent les transitions entre les différentes parties du quartier et de la ville et en constituent les liens. Ils facilitent les rapports entre les différents usages (habitat, travail, détente) et permettent de valoriser les constructions publiques. **Hiérarchisés, composés**, au même titre que toute construction, dans leurs formes, leurs matériaux, leurs équipements, leur mobilier, et bien sûr accessibles à tous, ils guident le citadin vers sa destination en facilitant son repérage.



PHOTOS

Chalon-sur-Saône
Clermont-Ferrand
Nantes

5.10 FACILITER LA VIE CITOYENNE



La vie urbaine va bien au-delà de l'habitat et du travail, elle est aussi **participation à des activités de toutes sortes**. L'implantation d'un écoquartier permet de **réévaluer le taux d'équipement d'une ville**, d'assurer des rééquilibrages, de relancer la vie citoyenne.

PHOTOS

Bourges
Clermont-Ferrand
Rennes



FOCUS

Jouer avec le DD

Le développement durable est un thème qui permet de mobiliser les citoyens sur les thématiques suivantes :

- la semaine du développement durable (début avril) ;
- la fête de la nature (mi-mai) ;
- le jour de la Terre (5 juin) ;
- la semaine de la mobilité (autour du 20 septembre) ;
- la semaine de réduction des déchets (fin novembre) ;
- Vivre les villes.

> Assurer l'offre

Les activités culturelles, sportives et associatives sont **indispensables à la vie de la cité** et favorisent **l'épanouissement des habitants**. Les encourager est une vocation d'édile. Implantés dans l'écoquartier ou aisément accessibles par des moyens de transport urbains (tramway, bus, métro) ou individuels (marche, vélo), les jardins (promenades, parcs), les équipements sportifs (stade, gymnase, terrain de sport à diffusion nationale ou spécialités régionales), lieux de culture (musées, bibliothèques) et de rencontre (maisons de quartier, locaux associatifs) servent une **ville vivante**. Si nécessaire, ils sont complétés par des services mobiles comme le bibliobus.

> Encourager l'initiative

À ces équipements collectifs, s'ajoutent des dispositifs plus personnalisés (service à la personne, soutien pédagogique et éducatif, rencontres culturelles ou festives), souvent nés de l'initiative privée, et dont **la collectivité doit soutenir le développement**. Favoriser la constitution de conseils de quartier, leur déléguer certaines responsabilités en affectant les moyens nécessaires, renforce **l'attachement des habitants à leur ville** : événements culturels, manifestations sportives, organisation de « repas de rue » ou de manifestations commerciales comme le marché de Noël. Le projet d'écoquartier en tire de nombreux bénéfices.





6. DES SCÉNARIOS d'adaptation

Ne coupe pas les ficelles
quand tu pourrais défaire les nœuds

Proverbe indien

6.1 LES FUTURS POSSIBLES

La société est en **perpétuelle évolution**, sous l'influence de facteurs d'origines très diverses : progrès technique et technologique, rééquilibrage des enjeux au plan national, continental ou mondial, mais aussi vieillissement des populations européennes, recherche d'authenticité... Une partie de ces **évolutions sont prévisibles** et à prendre en compte dans un projet d'écoquartier.



> Évolution technique et modes de vie

Les **technologies poursuivent leur évolution** dans tous les domaines (informatique et communication, transports, conditionnement, etc.) dont l'impact est sensible sur notre mode de vie. Et **les effets se font sentir sur la collectivité** : réseaux urbains, équipements et organisation des transports, gestion des déchets. Autant de conséquences sur le fonctionnement d'un quartier, qui nécessitent **de fortes possibilités d'adaptation pour rester durable**.

Le même phénomène redessine le paysage professionnel : disparition de certains métiers traditionnels, émergence de nouveaux métiers avec leur lot de conséquences sur

les structures, les immeubles, les équipements publics. D'autant que l'économie, de plus en plus urbaine, connaît, dans le même temps, une déconcentration rendue possible par les échanges dématérialisés.

> Évolution de la ville et du quartier

Les aménageurs doivent anticiper ces mutations et les associer à d'autres changements prévisibles comme le vieillissement des populations occidentales. Des besoins qui peuvent être divergents ou convergents : par exemple, travail à domicile et équipements pour personnes à mobilité réduite induisent des sociétés moins mobiles, plus exigeantes sur les logements (qui intégreraient les

bureaux) et nécessitant plus de services et de commerces de proximité.

Au contraire, les besoins en logements individuels pourraient-ils s'effacer au profit de maisons collectives (maisons de retraite par exemple), tandis qu'augmenterait la demande en immeubles de bureaux pour salariés individuels en télétravail ou en micro-entreprise ?

Les effets sont directs sur la ville. Quartiers et logements devront en effet offrir **la souplesse** nécessaire à l'évolution sous l'effet de la demande, mais aussi **assurer la réversibilité sans nécessiter des bouleversements**.



PHOTOS

Chalon-sur-Saône
Fribourg-en-Brisgau

6.2 ENCOURAGER L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ



Penser global, agir local, la maxime s'applique directement à la vie des écoquartiers, notamment dans le domaine de l'activité économique. Ils ont aussi bien vocation à **faciliter l'économie de proximité** qu'à devenir lieux d'expériences solidaires.

> Privilégier le local

Encourager globalement l'économie locale est une assurance d'équilibre et de lien pour la vie du quartier. Commerce et artisanat, services quotidiens, qu'ils appartiennent aux circuits traditionnels ou innovants, provoquent sur place et pour les habitants une dynamique économique. Le quartier constitue le cœur de leur zone de chalandise. Cet encouragement à l'activité locale concerne aussi toutes les activités de proximité, l'économie en transport de marchandises assurant une réduction de la consommation

d'énergie et d'émissions de GES et diminuant les coûts de revient. On peut ainsi encourager la présence des productions locales (comme celles de l'agriculture, par exemple) en informant les activités directement concernées ou en mettant en place des dispositifs qui facilitent le développement de leurs réseaux commerciaux.

> Et le solidaire

La nécessité de services publics de proximité constitue un moteur efficace de création d'activités parallèlement aux circuits purement marchands.

Même si la création de revenus est essentielle, cette nécessité porte aussi une dimension sociale solidaire et citoyenne, qui devient un vecteur important de la vie de quartier. Coopératives, mutuelles, associations, syndicats, œuvrent à la fourniture de repas à domicile, à des travaux de couture ou à la création de vêtements, dans des garderies d'enfants... En vivifiant l'espace public ou l'espace intermédiaire, cette vie sociale participe aussi d'un sentiment d'animation et de sécurité. Les manifestations nocturnes (spectacles, marchés, etc.) s'y déroulent naturellement et dans un climat de confiance.

Ces activités, ou d'autres plus traditionnelles, peuvent devenir des supports pour des entreprises d'insertion aux formes variées : entreprises, associations intermédiaires, régies de quartier, groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification, les ateliers et chantiers d'insertion. En procurant des emplois à des personnes en grande difficulté économique sur ces mêmes créneaux de service (travaux d'entretien des bâtiments ou des espaces verts, services à la personne, réparation d'objets endommagés, etc.), elles s'inscrivent logiquement dans des activités de quartier.

📍 N'oubliez pas

Le maître d'ouvrage peut imposer une clause d'insertion sociale pour les entreprises où peut figurer le nombre d'heures travaillées réservées aux associations de réinsertion.

📷 PHOTOS

Bordeaux
Culemborg

📍 LES CONSEILS

- L'installation sur une même place à un jour fixe d'agriculteurs locaux, d'associations de services, de commerce équitable constitue un élément intéressant d'animation du quartier et de culture du développement durable.
- Un annuaire des entreprises issues de filières courtes ou utilisant des ressources locales sera un bon moyen de connaître ce tissu économique et de le diffuser auprès des habitants.



6.3 UN FONCTIONNEMENT ÉCONOME

La limitation de l'impact d'un écoquartier sur l'environnement passe par une **économie et une gestion de la ressource et des rejets** la plus efficace possible. Ce qui concerne directement les équipements. Cette efficacité ne s'obtient que par une **réflexion préalable** très poussée sur chaque poste concerné.

> Investir pour l'efficacité

Qu'il s'agisse de gestion financière ou environnementale, le fonctionnement des équipements d'un écoquartier doit être économe. Cette économie se réalise autant à l'investissement qu'au cours du service. Aussi ces investissements doivent-ils être pensés technologiquement pour répondre à des exigences de sobriété (quitte à programmer des surinvestissements rentables à moyen ou long terme). Sont essentiellement concernés les **ressources en eau** et **en énergie**, les installations liées au **traitement des déchets**, la gestion et **l'entretien des espaces verts**.

L'eau est nécessaire pour l'entretien et le nettoyage des rues, l'alimentation des fontaines, etc., d'où l'intérêt de l'efficacité des moyens techniques utilisés et de systèmes de blocage en cas de fuite. L'énergie est particulièrement nécessaire pour l'éclairage public. Différents dispositifs, en particulier de gestion temporisée, de modulation en fonction des zones, permettent des économies substantielles. Plus les déchets sont traités en amont, moins l'opération est coûteuse : la multiplication des points de dépôt volontaires, et leur sélectivité en particulier pour les déchets à risques, réduit le coût



du tri. Enfin la gestion biologique des espaces verts – l'entretien sans produit phytosanitaire – passe par la formation des personnels mais aussi des habitants.

> Apprendre à être économe

Car **les habitants**, à titre personnel pour leur logement, ou citoyen pour leur ville, **doivent être sensibilisés** à ce besoin d'économie. Différents organismes ou associations travaillent dans ce sens (Eco-emballages, les bailleurs sociaux, les distributeurs d'énergie...) et les initiatives sont à encourager. De même, la **responsabilisation des employés municipaux** ou de citoyens

souvent présents et attentifs assure le repérage des installations défectives (fontaine qui coule, mobilier urbain fragilisé, lampadaire au fonctionnement anormal) afin de déclencher l'intervention de techniciens. Les mêmes repèreront facilement les erreurs d'implantation (d'éclairage, de site de dépôt de déchets) afin de permettre le déplacement des installations vers des zones où elles seront plus utiles. Accepter d'intervenir sur une erreur de conception, y compris sur un aménagement récent, constitue une approche qui peut être positive si elle est expliquée.

FOCUS

La gestion intégrée

À Breda (Pays-Bas), on parle de gestion spatiale, c'est-à-dire que tous les flux qui font fonctionner la ville se raccordent à ce territoire et imposent des réponses non parcellaires. La ville hollandaise de 170 000 habitants est régulièrement honorée pour son mode de fonctionnement « développement durable ». Toutes les décisions de gestion sont prises selon la règle des trois P : Peuple, Profit (au sens d'économie pécuniaire) et Planète. Les initiatives doivent servir les habitants en totalité, être économes et ne pas polluer. Sans aucun dogmatisme : chaque situation appelle une réponse à sa mesure. Et le maître mot reste la concertation.

PHOTOS

Chalon-sur-Saône
Fribourg-en-Brisgau

6.4 CAPTER L'EMPLOI INDUIT



Toute ville a des besoins propres qui constituent autant **de gisements d'emplois**. Il est indispensable d'aider à en garantir les **retombées localement**.

> Localiser l'économie

La ville et ses habitants génèrent des besoins pour fonctionner et vivre, qu'il s'agisse de services techniques ou à la personne. Il en est de même d'un écoquartier. Nouveaux commerces, services aux familles (ménages, gardes d'enfants, blanchisserie), gestion et animation des équipements publics (guides, entretien des espaces, surveillance, animation, etc.).

Autant d'emplois potentiels qui doivent être pourvus si possible au plus près, du nouvel écoquartier. Il est de la responsabilité des gestionnaires de tout faire pour qu'il en soit ainsi. Pour s'y préparer, il est judicieux de connaître les degrés de qualification existant sur place afin de mieux adapter offres et demandes d'emplois. C'est le rôle, très important, des missions locales.

> Mutualiser les moyens

Susciter la mutualisation de services qui seraient inabordables pour l'entreprise si elle devait les mettre en place seule, **participe aussi à la réussite économique du quartier**: nettoyage des locaux, service de repas ou restaurant d'entreprise, service de courses, etc., coûtent moins cher et atteignent une meilleure qualité quand les moyens sont réunis.



📍 N'OUBLIEZ PAS

Une association municipale (ou aidée par la municipalité) installée dans un local de plain-pied, chargée de connecter les demandeurs d'emploi avec ces offres locales, **favorise indéniablement les contacts et rassure autant les nouveaux employeurs que les employés**. Il est utile d'y adjoindre un service de renseignements sur les chèques emploi-service, les crédits d'impôt, etc.



📷 PHOTOS

Clermont-Ferrand
Breda
Fribourg-en-Brisgau

6.5 ÉVALUER POUR PROGRESSER



L'évaluation enrichit la connaissance, permet de conforter ou de corriger certaines orientations ou certains référentiels et **donne des outils pour les projets futurs**. Elle doit autant que faire se peut commencer avant le projet (définition des objectifs, des critères et des indicateurs utilisés), et ne prendre fin qu'après la réalisation (de manière à tirer un bilan). L'évaluation permet au projet de **s'inscrire dans le temps**.

> Mutualiser les expériences

Toute expérience bénéficie des résultats de sa propre évaluation, et toutes les expériences profitent du retour d'évaluation des précédentes. Pour qu'elles soient significatives et mutualisables, il est nécessaire de les effectuer à partir **de référentiels communs** dont le premier est le **respect des objectifs du développement durable**. Aussi cette évaluation portera-t-elle sur ce qu'il prône¹ :

- la lutte contre le réchauffement climatique,
- la préservation de la biodiversité,
- l'épanouissement de tous les êtres humains,
- la cohésion sociale et la solidarité entre générations,
- les dynamiques de développement à partir d'une production et d'une consommation durable.

Au travers de cinq critères² :

- **l'efficacité** : les résultats obtenus sont-ils conformes aux objectifs chiffrés ?
- **l'efficience** : au regard de ces résultats, l'attribution des moyens financiers et humains est-elle optimale et acceptable ?
- **la pertinence** : le projet territorial contribue-t-il à améliorer la situation locale, sans incidence négative sur les équilibres supranationaux et planétaires ?
- **l'adéquation** : les objectifs stratégiques du projet territorial de développement durable, ceux des différents programmes et projets sectoriels, l'organisation et les moyens prévus sont-ils en adéquation ?
- **l'articulation** : les programmes et projets à l'œuvre sur le territoire sont-ils articulés et cohérents entre eux, et avec les objectifs du projet territorial ? Enfin, c'est la qualité perçue des réalisations qui permet l'acceptation des réalisations.

> Communiquer avec les résultats

Autant **l'implication de l'ensemble des citoyens** (des acteurs en général) est importante en amont, autant cette même implication est stratégique **au moment du bilan et des perspectives**.

Support d'échanges et de débats, catalyseur de prise de conscience, source de propositions d'amélioration, mais aussi et surtout acteur incontournable de ces améliorations, l'habitant de l'écoquartier trouvera dans la communication des résultats des raisons supplémentaires d'implication.

(1) Rappelés notamment dans l'Agenda 21 National, inscrits dans le Code de l'environnement Article L. 110-1
(2) Rappelés notamment l'Agenda 21 national

📍 N'OUBLIEZ PAS

Le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement a publié un référentiel national qui donne toutes les grilles permettant d'évaluer une action. Ce référentiel vise à mettre à la disposition des collectivités un cadre commun de mise en œuvre d'un dispositif pérenne d'évaluation.



📷 PHOTOS

Bègles
Clermont-Ferrand

...ET LE **DIFFUSER**
À L'ENSEMBLE
DE LA **VILLE**



1. VINGT AMBITIONS POUR UN ÉCOQUARTIER

Document établi par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
des Transports et du Logement (MEDDTL) pour l'appel à projets Écoquartiers 2011.

Les vingt ambitions pour un écoquartier recensent et présentent les attentes des pouvoirs publics en termes d'aménagement durable en général, d'écoquartier en particulier. La démarche s'inscrit dans une logique nationale représentée notamment par les lois Grenelle I et II, la stratégie nationale de développement durable, le Plan nature en ville, le Pacte de solidarité écologique, les Agendas 21 locaux... Elle s'intègre dans une démarche européenne et notamment le « Cadre de référence ville durable européenne », validé par les ministres européens en charge des questions urbaines à Tolède le 22 juin 2010.

La grille d'évaluation ici présentée sert de support à différents acteurs qui travaillent sur la thématique écoquartier, mais ne présente pas de caractère figé. Elle sera pourtant utile, comme fil rouge d'une réflexion préalable à la conception d'un écoquartier, sachant que dans tous les cas, chaque projet doit pouvoir s'adapter à son contexte et à son environnement. La première grille de 2009 s'organisait autour des trois piliers fondamentaux du développement durable : social, économique et écologique. Pour que les objectifs assis sur ces trois piliers soient mis en œuvre avec efficacité, il faut impliquer tous les acteurs de la société à toutes les étapes, travailler dans un cadre réglementaire et législatif ordinaire, étendre la réflexion au-delà de la seule opération concernée, en temps et en surface.

Depuis, cette vision s'est élargie : la conception des écoquartiers doit tendre à une gouvernance participative, impliquant les habitants ou futurs habitants, et à un pilotage de projet exemplaire qui s'appuie notamment sur un portage politique fort, ainsi que sur un montage financier et juridique fiable. Qu'il s'agisse d'une implantation nouvelle ou d'une transformation de l'existant. Aussi, un nouveau pilier est ajouté à la Grille Ecoquartier 2011 : « Démarche et processus ». Les trois piliers d'origine sont baptisés « cadre de vie et usages », « développement territorial » et « préservation des ressources et adaptation au changement climatique ».

Cette nouvelle Grille Écoquartier servira de trame au dossier de candidature des collectivités des futurs appels à idées, avant de constituer le support d'évaluation des projets par les experts.

LES VINGT AMBITIONS DE LA GRILLE ÉCOQUARTIER

Démarche et processus

- 1 Piloter et concerter dans une optique de transversalité
- 2 Bien situer et définir son projet
- 3 S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet
- 4 Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier
- 5 Pérenniser la démarche

Cadre de vie et usages

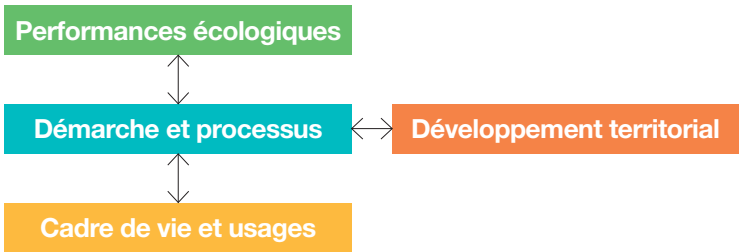
- 6 Promouvoir le vivre-ensemble
- 7 Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables
- 8 Offrir un cadre de vie agréable et sain
- 9 Valoriser le patrimoine local, l'identité et l'histoire du quartier
- 10 Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte

Développement territorial

- 11 Assurer la mixité fonctionnelle
- 12 Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile
- 13 Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables
- 14 Inscrire le projet dans la dynamique de développement local
- 15 Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier

Préservation des ressources et adaptation au changement climatique

- 16 Réduire les émissions de gaz à effets de serre, s'adapter au changement climatique
- 17 Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
- 18 Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
- 19 Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
- 20 Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville



2. VERS UNE VILLE SOLIDE, ABORDABLE ET DE BONNE QUALITÉ

Document établi par le Département Politique de la Ville et Développement Urbain (DPVDU) de la Caisse des Dépôts pour accompagner les projets d'aménagements.

Critères	Caractéristiques de la ville de demain
1 Maîtriser l'étalement urbain	C'est une ville qui permet d'être en lien avec ce qui l'entoure, avec la nature. Elle économise les ressources rares que sont le foncier et les terres agricoles, en recyclant notamment les sols pollués. C'est une ville qui donne du temps : travailler à moins de 45 minutes de chez soi permet de profiter tous les jours de son quartier.
2 Utiliser le sol de manière intense	C'est une ville qui procure une forte densité, structurée par des logements, des activités, des services et des espaces publics conviviaux qui laissent de la place à des animations et à des événements ponctuels (cirque, bals, cinéma en plein air). C'est une ville de détente, qui offre une multiplicité de lieux récréatifs, des lieux dans lesquels il est possible de développer la sociabilité (jouer de la musique, faire de la peinture, du bruit, des sports de plein air).
3 Offrir une palette de mobilités	C'est une ville reliée à l'extérieur, dans laquelle il est facile et rapide de circuler, en particulier pour accéder à son lieu de travail, grâce à une vaste palette de transports peu émetteurs de CO2 et de particules fines, accessibles à tous, innovants (voitures électriques) et dont certains peuvent être ludiques (téléphérique, navette fluviale...). C'est une base de vie qui permet d'accéder à l'essentiel à proximité et d'utiliser des transports longue distance. C'est une ville qui est alimentée par des flux de marchandises qui entrent et sortent grâce à des infrastructures de fret efficaces et économes.

4 Favoriser la mixité	C'est une ville active, avec un bon niveau d'emploi, dans laquelle chacun peut trouver un travail adapté. C'est une ville qui produit, qui est un centre d'activités diversifiées (artisanat, recherche...), réparties sur l'ensemble du territoire urbain, intégrées au tissu urbain qui les entoure, des entrées de ville au centre-ville. C'est une ville qui permet un parcours résidentiel des entreprises par une offre en locaux diversifiée. Elle permet d'accueillir des PME–PMI ou des entreprises en création dans des locaux à loyers modérés. C'est une ville capable de proposer aux inactifs une ouverture vers des activités alternatives : entretien du quartier, aide aux personnes, pratiques culturelles, bénévolat... Elle intègre des cultures (sylviculture, agriculture, notamment maraîchère). Ses différentes fonctions sont lisibles pour les usagers. Elle permet d'accéder simplement et efficacement aux administrations, aux services et aux associations. C'est une ville « apprenante », qui forme et stimule les connaissances, qui accueille les universités. C'est une ville structurée par des lieux d'enseignement de qualité, par les équipements publics et culturels. C'est une ville animée grâce aux étudiants. C'est un creuset culturel dans lequel chacun a accès à l'éducation. C'est une ville qui accueille les touristes locaux, nationaux et internationaux, en faisant notamment appel aux ressources locales (accueil à domicile, visites réalisés par des habitants).
5 Développer une offre dense, diversifiée et attractive de services aux habitants	C'est une ville d'échanges qui concentre des commerces et des services de proximité pour les usagers. Elle permet à tous de bénéficier de soins de qualité et d'équipements culturels abordables. C'est une ville de détente, qui offre une multiplicité de sports et de loisirs. C'est une ville respectueuse des cultes de chacun.
6 Déployer une offre de logements diversifiée (ressources, statuts, générations...) à l'échelle pertinente	C'est une ville densément habitée grâce à un large choix de logements à chaque échelle. Une ville cosmopolite et citoyenne, ouverte sur le monde et les autres, qui sait accueillir les plus fragiles (les handicapés, les personnes âgées, les enfants, les inactifs, les SDF, les gens du voyage, les nouveaux arrivants, etc). C'est une ville qui structure la mixité sociale et qui permet un parcours résidentiel.

7	Donner une place à la nature en ville et renforcer la biodiversité	C'est une ville qui accorde une place centrale à l'eau et au végétal. Elle est raccordée aux espaces naturels situés à proximité. Elle préserve des zones de silence et des « lieux noirs » peu éclairés. Elle protège la faune et la flore, elle réserve des espaces pour les animaux domestiques. Elle préserve des lieux sauvages, clos mais visibles par tous. Elle laisse une place aux jardins partagés.
8	Réduire les consommations d'énergie, d'eau, de matières premières et les émissions de déchets et de CO2, par l'optimisation et l'information	C'est une ville sobre mais efficace, peu émettrice de CO2, dans laquelle les dépenses énergétiques sont encadrées et maîtrisées. Elle permet un accès aux réseaux d'échange d'informations. C'est une ville dans laquelle chacun s'investit dans une vraie politique de gestion des déchets et des eaux usées.
9	Mettre en place une gouvernance partenariale et participative tout au long de la vie du projet, de sa réalisation à sa gestion	C'est une cité où chacun peut participer à la vie politique. C'est un lieu de négociation et de co-constructions. C'est une ville qui ne fonctionne pas seulement grâce aux quartiers qui la composent mais aussi grâce à un mode de gestion de proximité, responsable, commun et partagé, qui rapproche les citoyens. C'est une ville solidaire, qui donne voix aux associations.
10	Veiller à ce que l'opération contribue à l'attractivité et à la qualité du projet	C'est une ville dans laquelle on entre. C'est une ville qui n'est pas standardisée, qui a sa propre mémoire et son identité, qui n'est pas neuve, qui n'efface pas toutes les traces d'un passé qui rassure. Elle procure de la fierté à ses habitants et à ses usagers. C'est une ville spectacle, qui se donne en spectacles, simultanément, sans interruption, en proposant plusieurs niveaux de lecture. Il est possible de les observer immobile ou en se déplaçant à pied. Le piéton devient acteur de ce décor urbain : le parcours piéton définit l'espace public. C'est une ville animée, jour et nuit, dont les dénivellations offrent des points de vue sur la ville à des hauteurs variées. Elle préserve des vides partagés et conviviaux : des lieux où il n'y a rien mais qu'il est possible d'utiliser ensemble, des lieux où il est possible de s'asseoir.

	C'est une ville stimulus, qui fait appel aux sens : le bruit, l'odeur, le toucher, le jeu des ombres et des lumières, la vue du ciel étoilé. C'est une ville dont les rues sont des lieux de promenade. C'est une ville repère dans laquelle il est possible de se perdre puis de se retrouver dans des quartiers identifiés, structurés par des transitions visibles. C'est une ville qui intègre dans son élaboration des critères de qualité au niveau de sa conception, de sa mise en œuvre et de sa gestion. C'est une ville où nous prenons plaisir à aller même si nous n'avons rien à y faire.
11	Maîtriser les risques C'est une ville sûre qui procure un climat de sécurité. Elle offre des lieux protégés des aléas climatiques (pluie, vent, soleil, etc.) et des risques (naturels, industriels, technologiques). Elle limite certains facteurs d'agressivité ou de stress : l'insécurité routière, la désorganisation des flux automobiles et des transports collectifs, les nuisances sonores, la pollution atmosphérique et de l'eau, la pollution visuelle.
12	Produire un projet sain pour les usagers C'est une ville à la fois saine et propre, dont l'entretien est visible. C'est une ville où l'on respire, dans laquelle la dynamique de l'air est étudiée, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments. Elle est aérée, tempérée. Elle dispose d'endroits où se réchauffer et où se rafraîchir (eau).
13	Prévoir l'adaptabilité C'est une ville qui évolue, jamais terminée et dont les franges diffusent cette nouvelle intensité de vie sur l'ensemble de la ville. Adaptable, elle peut épouser de nouveaux modes de vie. C'est une ville qui offre des lieux d'expérimentation délimités. Elle sait gérer des lieux d'usage temporaire (valorisation de friches par des artistes, etc.). C'est une ville qui laisse une place aux pratiques improvisées (jeux).

3. AFFINITÉS ENTRE UN SITE ET UN PROJET

Outil développé par le DPVDU de la Caisse des Dépôts pour accorder le point de vue des acteurs d'un projet d'aménagement.

La **table d'orientation** « Écoquartiers » est un outil à utiliser de préférence en phase amont pour **évaluer le potentiel** de réalisation d'un projet d'écoquartier.

- La table d'orientation est :**

 - un document de synthèse,
 - un support d'échanges avec les partenaires du projet,
 - un outil de négociation.

Elle repose sur des critères simples mais indispensables.

Elle se compose :

 - d'un tableau d'analyse,
 - d'une table d'orientation,
 - d'une table d'orientation complémentaire (axes de développement).
- > Le tableau d'analyse**

Il synthétise les données des projets d'écoquartiers en fonction de cinq critères principaux :

Le portage politique : les projets d'écoquartiers, qui se réaliseront parfois sur plusieurs dizaines d'années, nécessitent un portage politique puissant et une forte implication des habitants et des utilisateurs actuels et futurs (concertation, mobilisation d'associations, etc.).
- Un marché potentiel identifié :**

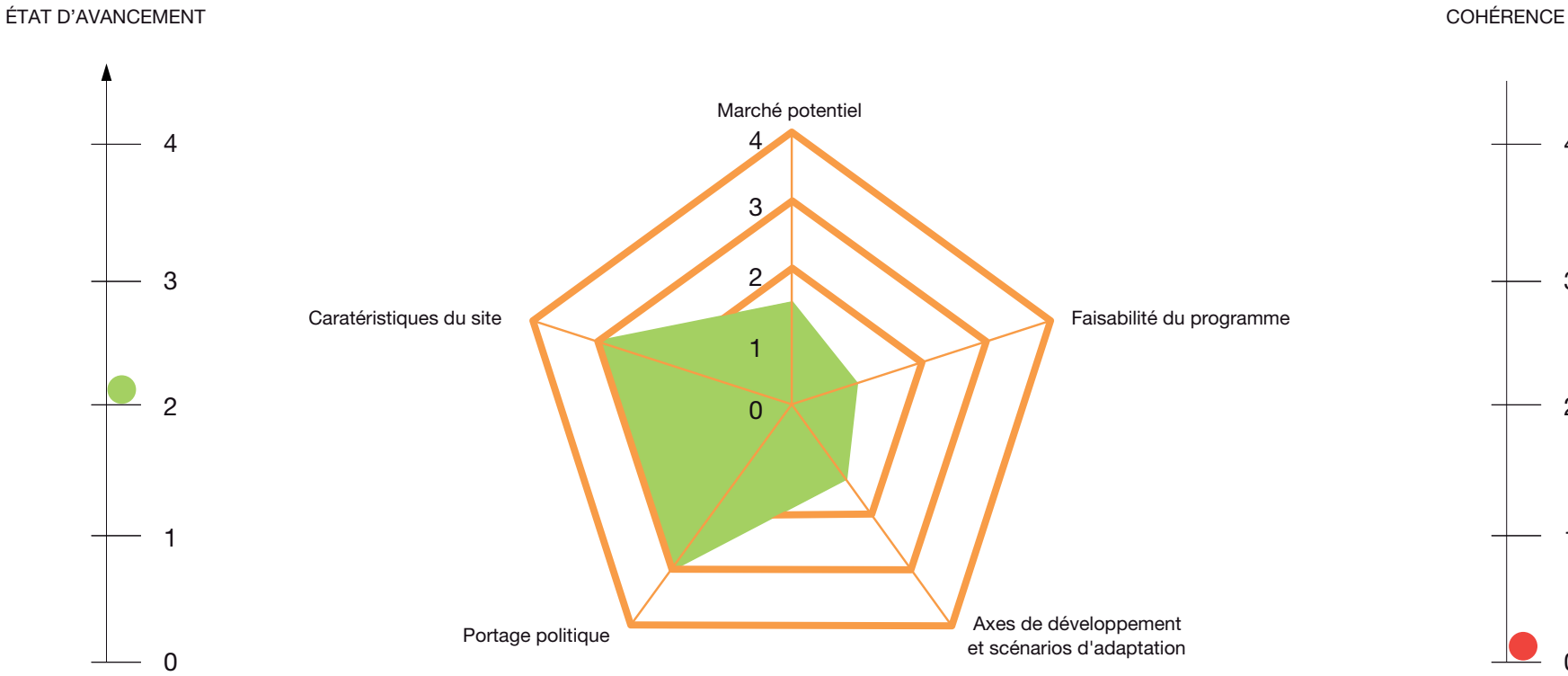
une analyse fine du marché permet d'identifier avec précision les gisements de futurs occupants ayant une capacité financière en adéquation avec les ambitions du projet, leurs besoins et attentes spécifiques en termes de logements, d'activités, de commerces et de mobilités.

- Les caractéristiques du site :** le site doit être adaptable à la production d'un écoquartier. Les possibles handicaps du site ne doivent pas nécessiter un investissement disproportionné par rapport à la nature et au périmètre du projet. Certaines caractéristiques ne doivent pas être rédhibitoires (risques, nuisances, topographie, accès).

L'existence d'une stratégie de développement et de scénarios d'adaptation : la stratégie de développement ne doit être fondée que sur quelques cibles précises, clairement identifiées et priorisées de manière à favoriser sa réalisation concrète. Par ailleurs, un projet qui dès sa conception intègre des scénarios d'adaptation, pourra évoluer en fonction du contexte économique et politique sans trop de heurts. L'importance des montages juridiques et financiers, du phasage des opérations, est ici soulignée.

Les éléments financiers : le chiffrage du programme ou le bilan de l'opération d'aménagement permet d'apprécier la faisabilité économique du projet.
- > La table d'orientation**

Chaque critère est ensuite noté par les membres de l'équipe chargée de l'analyse des projets. Les notes vont de 0 à 4. La simplicité des critères et l'échelle de notation assez restreinte



permettent d'obtenir assez rapidement des résultats convergents. C'est là la force de cet outil simple et robuste d'échanges et de négociation. La forme pleine de la table d'orientation permet de visualiser la cohérence du projet. Cette dernière est notée sur une échelle verticale située à droite. De la même manière, l'état d'avancement de l'écoquartier est évalué sur une échelle ouverte située à gauche. Plus le projet est avancé, plus il est indispensable qu'il soit cohérent.

- > La table d'orientation complémentaire: les axes de développement**

Pour alimenter plus finement les cibles visées par la stratégie de développement du projet, une table d'orientation complémentaire est proposée. Elle permet d'apprécier la prise en compte de cinq critères utilisés lors de l'appel à projets « EcoQuartiers » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) : mobilité, gestion de l'eau, biodiversité, efficience énergétique, santé et écoconstruction.

DIAGRAMME

La table d'orientation prend la forme ci-dessus et permet grâce à un graphique simplifié d'évaluer le potentiel de réalisation d'un projet d'écoquartier.

GLOSSAIRE

CAUE	Conseils d’architecture, d’urbanisme et de l’environnement
ADEME	Agence de l’environnement et de la maîtrise de l’énergie
AMO	Assistant à maîtrise d’ouvrage
CCCT	Cahier des charges de cession de terrain
SME	Système de management environnemental
DTADD	Directives territoriales d’aménagement et de développement durable
PDU	Plans de déplacements urbains
SCOT	Schémas de cohérence territoriale
PLH	Programme local d’habitat
PLU	Plan local d’urbanisme
PADD	Projet d’aménagement et de développement durable
PCET	Plans climat-énergie territoriaux
SRDAT	Schéma régional d’aménagement et de développement du territoire
SDAGE	Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
PDE	Plans de déplacement des entreprises
Pédibus	Plans de déplacement des écoles

Le mot **écoquartier** apparaît aujourd'hui dans tous les projets urbains. Les **questionnements** ont pris de l'avance sur les réalisations.

Le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement et la Caisse des Dépôts vous invitent à découvrir l'**innovation essentielle** apportée par le concept d'écoquartier : un nouvel art de conjuguer ensemble les **énergies** pour construire les projets.

De nouveaux objectifs, de nouvelles **méthodes**, qui, au-delà de la mise en œuvre de l'écoquartier, annoncent une ville qui restera **accueillante** au fil du temps.

