



## Les écoquartiers: en quête d'un nouvel art d'habiter

par Richard Quincerot, urbaniste

Il y avait longtemps que l'urbanisme n'avait passionné les foules. Après des décennies de «cités modernes», qui ont repoussé le public vers les villes anciennes et les banlieues de villas, l'écoquartier nouveau est arrivé. Lancé il y a quinze ans en Allemagne par une poignée d'écologistes militants, le néologisme a envahi l'Europe comme une traînée de poudre. Aujourd'hui, tout le monde en parle, des journaux de mode aux revues d'urbanisme. Tout le monde les visite: le voyage dans les écoquartiers d'Allemagne ou de Hollande est devenu un must pour les passionnés, les élus et les professionnels. Et tout le monde en construit: ainsi, au printemps 2008, *LaRevueDurable* (Fribourg-Paris) recensait pas moins de 25 projets lancés depuis deux ans en France et en Suisse, chacun relevant à sa manière le défi d'inventer un nouvel art d'habiter, réconciliant les activités humaines et les impératifs de la nature.

### ■ Il était une fois Vauban

Le grand écoquartier de référence, l'un des premiers réalisés, se situe au sud de l'Allemagne, dans la ville universitaire de Fribourg-en-Brigau. En 1992, un terrain de 40 ha est libéré de son affectation militaire. Bousculant les autorités municipales, un petit groupe de squatters, de militants et d'économistes obtient l'autorisation de convertir la friche en un quartier écologique. Quinze ans après, l'écoquartier Vauban compte 2 500 logements recouverts d'une végétation luxuriante, desservis par des rues presque sans voitures, où les enfants jouent. La ville s'est profilée comme une capitale mondiale de l'énergie solaire et de l'environnement, les Verts sont devenus majoritaires au Conseil communal et une agence de voyages spécialisée (Freiburg Futour) guide des centaines de visiteurs venus de tous les pays prendre la «leçon de Vauban».

### ■ Des réalisations très diverses

Depuis, les écoquartiers se sont multipliés, donnant lieu à des réalisations très diverses par leur montage (public ou privé), leurs ambitions environnementales (modestes ou poussées) et leur coût (du très cher au très bon marché).

L'un des plus publiés est le petit ensemble expérimental BedZED, près de Londres, aux célèbres cheminées, qui a développé des techniques très sophistiquées et réussi à réduire son empreinte écologique de 50% par rapport à un quartier standard. Ses 82 logements sont construits à l'aide de ressources locales et de matériaux recyclés, leur isolation est renforcée, leur ensoleillement maximal, les eaux de pluie sont récupérées pour les toilettes. Des copeaux de bois (biomasse) fournissent de la chaleur et de l'électricité. Les façades sont équipées de panneaux photovoltaïques. Les voitures restent hors du quartier, desservi par des voiturettes électriques. Des lieux de travail et des commerces sont disponibles sur place. Des produits frais régionaux sont livrés par un système du type «Jardin de Cocagne», etc.

## EDITORIAL

Il était logique que l'engagement du Groupe SPG en faveur du développement durable amenât notre département promotion de SPG Asset Development à s'intéresser au concept de l'écoquartier.

Relevons d'ailleurs qu'il ne s'agit pas que d'un intérêt théorique ou intellectuel, puisque nous sommes partie prenante d'un projet passionnant et tout à fait concret d'écoquartier à Genève.

Mais qu'est-ce qu'un écoquartier?

Contrairement au label MINERGIE® dont le contenu est précisément défini, cela de manière chiffrée et «scientifique», objective, le concept d'écoquartier, au-delà des bonnes intentions, semble encore vague pour le public. Il n'existe d'ailleurs pas à l'heure actuelle de label protégé pour le terme «écoquartier».

Nous souhaitons donc ici répondre à cette question en donnant à l'amateur motivé quelques références pour d'éventuelles visites en Europe, et en exposant certains critères et principes qui n'ont certes pas de valeur normative absolue mais que se doit de suivre un promoteur d'un écoquartier.

Pour terminer sur une réflexion concrète et un vœu:

Il est à nos yeux important que le promoteur d'un écoquartier adopte une attitude intelligente et constructive face à l'automobile; favoriser la mobilité douce ne revient pas à nier ou à interdire la voiture. La création d'un écoquartier doit être l'occasion de prévoir la construction de suffisamment de places de parc pour **enterrer** absolument tous **les véhicules automobiles** et laisser ainsi des espaces totalement libres en surface. En se rappelant en effet qu'un véhicule enterré et qui dispose donc de sa place de parc à long terme est beaucoup moins susceptible d'être utilisé par son propriétaire qu'un véhicule garé sur un espace public, avec les restrictions de temps usuelles en la matière.

En d'autres termes, il convient d'éviter l'erreur consistant à considérer qu'un bon écoquartier ne prévoit pas ou peu de places de parc, au nom de la dissuasion «anti-voitures»...

Thierry Barbier-Mueller  
Administrateur délégué du Groupe SPG



D'autres, écologiquement moins vertueux, sont socialement plus engagés. Ainsi à Copenhague, le vieux quartier Vesterbro a fait l'objet d'une réhabilitation durable très bon marché, donnant la priorité au maintien sur place d'habitants en situation précaire. Construit à l'intention de la classe moyenne, le projet d'écoquartier Augustenberg à Malmö (Suède) a fortement mobilisé la participation de ses habitants, qui restent concernés par leur quartier et continuent de s'occuper durablement des espaces publics et des parcs.

D'autres écoquartiers ont été conçus comme des vitrines emblématiques, justifiant l'engagement de moyens financiers exceptionnels. C'est, par exemple, le cas du quartier Kronsberg à Hanovre, construit en marge de l'Exposition universelle de 2000 et exemplaire à bien des titres, ou bien du « quartier de demain » B001 à Malmö (Suède), qui explore de nouveaux styles de vie quotidienne, ou encore du quartier d'écoconstruction expérimentale Eco-Viikki, en périphérie d'Helsinki (Finlande).

En Suisse, la réalisation la plus remarquable est sans doute le quartier Ecoparc à Neuchâtel, réalisé sur une friche ferroviaire de 4 ha à proximité immédiate de la gare (et couronné du Prix Aspan 2007). L'opération se poursuit, son pilotage étant assuré par une association Ecoparc qui édite un mode d'emploi du quartier (Use It), un système de management et de certification, et une lettre d'information sur la construction et le développement durables.

## ■ Un bouquet d'expertises à mobiliser

En quelques années, les écoquartiers se sont multipliés dans toute l'Europe et les projets abondent, souvent à l'initiative ou avec le soutien d'autorités publiques. La densité des échanges d'informations entre les amateurs et les professionnels concernés a permis de capitaliser une formidable somme d'expériences. Des bilans ont été dressés, des connaissances établies, des normes de qualité fixées. Aujourd'hui, un projet d'écoquartier n'est plus un saut dans l'inconnu, une aventure à l'issue incertaine, mais une démarche bien balisée, prenant appui sur un fonds de techniques et de procédures éprouvées, où chacun peut puiser pour inventer son nouvel art d'habiter en harmonie avec la nature.

La réalisation d'un quartier durable nécessite, d'une part, les ingrédients habituels de tout projet immobilier: la volonté de réaliser, un terrain constructible, un schéma de financement, un architecte, une autorisation, etc. Elle réclame aussi un socle robuste d'expertises très spécifiques, afin de bénéficier des connaissances les plus récentes en matière d'urbanisme et d'architecture durables.

La construction d'un ensemble à haute qualité d'habitation et à faible empreinte écologique ne souffre pas l'amateurisme. Pour choisir des sources d'énergie efficaces, une méthode de gestion des déchets, un principe d'organisation des mobilités, des techniques de construction économes, etc., il faut pouvoir disposer des conseils de professionnels avertis.

Il faut enfin maîtriser les lois et les règlements sur l'environnement et l'énergie, de façon à bénéficier des aides publiques prévues pour ce type de réalisation (surdensités en échange du label MINERGIE®, par exemple). Réunir ce bouquet d'expertises est la condition sine qua non pour produire un écoquartier réussi. ■

## LES 10 COMMANDEMENTS DE L'ÉCOQUARTIER IDÉAL

**Pour éviter que le label « écoquartier » serve d'alibi publicitaire, le WWF et l'ONG britannique BioRegional ont fixé les 10 critères d'un écoquartier idéal, qui ne consommera pas plus de ressources que la Terre n'est en mesure de fournir (concept « One Planet Living »).**

- 1 Zéro carbone:** le quartier ne consommera que des énergies renouvelables, si possible produites sur place (éoliennes, panneaux solaires, etc.); les bâtiments seront isolés au standard MINERGIE-P® (42 kWh/m² par an pour l'eau chaude, la ventilation, le chauffage et le rafraîchissement).
- 2 Zéro déchets:** la gestion quotidienne permettra de recycler et de composter au moins 70% des déchets, 30% étant incinérés.
- 3 Transports durables:** l'organisation de la mobilité visera à réduire la dépendance automobile et ses impacts (bruit, air, sécurité dans les rues), la priorité allant aux transports publics et aux mobilités douces (notamment garages à vélos).
- 4 Matériaux locaux et durables:** la construction utilisera au moins 50% de matériaux produits localement, pauvres en « énergie grise » et au maximum recyclables.
- 5 Gestion durable de l'eau:** l'eau de pluie sera régulée (fossés, toits verts, bassins, etc.) et utilisée au maximum (arrosage, toilettes), contribuant pour 20% à une consommation moyenne de 40 l d'eau par personne et par jour.
- 6 Habitats naturels et biodiversité:** le quartier préservera et renforcera la faune et la flore présentes sur le site.
- 7 Alimentation locale et durable:** des jardins, des vergers, des partenariats avec des paysans proches assureront une alimentation produite localement et, de préférence, issue de l'agriculture biologique.
- 8 Culture et héritage:** le quartier économisera le sol grâce à une urbanisation dense, conservera et réutilisera les éléments du patrimoine culturel et bâti présents sur le site.
- 9 Équité et partenariats locaux:** le quartier soutiendra les commerces responsables, les services de proximité et l'économie locale.
- 10 Qualité et bien-être:** les conditions de vie favoriseront la santé des résidents (lieux pour le sport et la détente, etc.) et leur vie sociale (lieux de rencontre: ateliers, cafés, bibliothèques, etc.).

A ces 10 critères, certains initiateurs d'écoquartiers en ajoutent d'autres, concernant notamment la mixité sociale.

