

Cedissia ABOUT ■ Claire DOUSSARD ■ Meg HOLDEN

(re) Penser la ville du XXI^e siècle

**20 ans d'écoquartiers
dans le monde**

DUNOD

Illustration de couverture : © Eiffage

Cet ouvrage a été publié avec le concours d'Eiffage.

Dunod Éditeur remercie le Fonds des publications universitaires de l'université Simon Fraser pour sa contribution financière à l'ouvrage.

Mise en pages : Nord Compo

<p>Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.</p> <p>Le Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements</p>	<p>d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée. Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).</p>
--	---

DANGER
LE PHOTOCOPIAGE
TUE LE LIVRE

© Dunod, 2019

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

www.dunod.com

ISBN 978-2-10-079583-3

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 3352 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Préface

Dix ans après le lancement de la démarche ÉcoQuartier en France et près de vingt ans après le lancement des premiers écoquartiers en Europe du Nord au début des années 2000, ce sont près de 600 collectivités françaises de toutes tailles, dans des contextes les plus diversifiés possible, en milieu urbain ou en milieu rural, en centre ancien ou dans des quartiers plus récents, qui se sont engagées dans le processus de labellisation ÉcoQuartier. Plus de 70 d'entre eux sont aujourd'hui achevés et habités, 150 sont en phase de réalisation et d'autres encore en phase de conception.

Au-delà de leur nombre qui continue de croître et d'une dynamique qui ne se dément pas, des projets émergent partout sur le territoire, porteurs d'ambitions et des valeurs de l'aménagement durable. Des collectivités, aménageurs et porteurs de projets, entreprises, habitants et usagers, acteurs du développement durable, sont en mouvement pour donner de nouvelles perspectives aux territoires, conduire la mutation des villes et prendre résolument le virage de la transition écologique.

Pourtant, force est d'admettre que le chemin est encore long, alors que l'urgence climatique se fait sentir chaque jour plus fortement. En France comme à l'international, malgré la prise de conscience politique et les dynamiques encourageantes illustrées notamment par les écoquartiers, trop de territoires hésitent encore à s'engager. La méconnaissance du mouvement, la crainte de s'impliquer dans des démarches coûteuses et parfois une défiance à l'égard de dispositifs « techno », une vision à court terme et un déficit en conseils avisés sont autant de freins à une diffusion à grande échelle des écoquartiers et à un passage à l'acte des acteurs politiques et techniques de l'aménagement. Mais d'autres éléments apparaissent comme une entrave à l'accélération de la dynamique. Les auteurs de l'ouvrage notent ainsi que dans certains cas, les habitants et usagers ne se mobilisent pas autant que ce que les porteurs de projets pouvaient l'espérer. Dans d'autres cas, les opérations n'atteignent pas les objectifs attendus en termes d'impacts sociaux et environnementaux.

Face à ce constat ou à ces inquiétudes, il semble fondamental pour l'avenir de nos territoires d'identifier les pistes d'amélioration. À l'aune des perspectives de croissance des villes et métropoles qui prévoient que celles-ci accueilleront bientôt 80 % de la population mondiale, une alerte doit être faite auprès des porteurs de projets pour les encourager à envisager de nouvelles formes de développement des villes. Cette nécessité est d'autant plus prégnante lorsque l'on sait que ce sont les centres des grandes villes et les zones péri-urbaines qui accueillent (et accueilleront) la majorité des populations les plus précaires (en France, 85 % des populations les plus fragiles habitent en centre-ville ou dans les proches banlieues). Ces populations, en attente des services de base et souvent en grande dépendance, méritent une attention toute particulière. Des projets urbains réussis sont des références indispensables à la construction d'une équité sociale et environnementale, et contribuent à la transition écologique tant espérée.

La force du présent ouvrage est de proposer une étude comparative de plusieurs écoquartiers dans des pays différents, des contextes différents, avec des gouvernances, des problématiques et des enjeux différents. Les exemples proposés, alternant des opérations de renouvellement et de développement urbain avec leurs forces et leurs faiblesses, sont ainsi autant de références et de réponses à capitaliser.

Cet ouvrage a également le mérite d'aborder le sujet difficile des retours d'expériences de ces écoquartiers. L'évaluation urbaine fait débat dans tous les pays car elle ne fait pas encore partie de la culture de l'aménagement, les porteurs de projets craignant souvent d'être déçus par les résultats. Dans la grande majorité des cas, nous ne disposons donc d'aucune évaluation ni quantitative ni qualitative permettant d'objectiver l'impact des écoquartiers auprès des habitants et de façon plus globale sur le territoire d'implantation. Les initiatives de développement d'outils d'évaluation se multiplient néanmoins, notamment en France dans le cadre des ÉcoCités et des ÉcoQuartiers, et les premiers résultats commencent à être exploités. Il est ainsi essentiel que les auteurs contribuent à la diffusion de la culture de l'évaluation.

Sur ces bases, l'ambition aujourd'hui n'est pas de faire émerger des modèles d'écoquartiers (il n'y a pas de modèle unique) mais les facteurs de réussite d'un projet d'écoquartier fondés sur la participation citoyenne, la mobilisation et l'écoute des instances gouvernantes, la prise en compte des enjeux environnementaux et le retour d'expérience.

L'objectif est d'outiller les porteurs de projets pour qu'ils s'interrogent sur les enjeux de leur territoire pour prendre les bonnes décisions et trouver les réponses les plus adaptées. Il est aussi de démontrer que les projets d'écoquartiers anticipant les enjeux sociaux et environnementaux doivent se réaliser prioritairement dans les centres-villes et dans un tissu urbain existant en mobilisant des citoyens (habitants et usagers) dans la réalisation des projets de villes et d'écoquartiers.

Plus globalement, même si les exemples abordés portent sur le milieu urbain, il faut alerter les lecteurs (élus en attente d'éclairages et en recherche d'outils d'aides à la décision, porteurs de projets, collectifs citoyens, chercheurs...) sur la nécessité de travailler aussi sur les petites villes et le milieu rural. Ces derniers continueront d'accueillir une partie de la population et sont indispensables au maillage du territoire, à son bon fonctionnement et à sa résilience. Les projets d'écoquartiers, portant les mêmes valeurs que dans les grandes villes, doivent aussi s'y développer et contribuer à la lutte contre la fracture grande ville/milieu rural.

Réaliser des écoquartiers au service de projets de territoire, redonner envie de villes, construire des territoires accueillants, c'est se donner envie de vivre ensemble, aujourd'hui et demain. Tel est notre défi.

Bruno BESSIS

Chargé de missions auprès du sous-directeur
de l'aménagement durable

Table des matières

Auteurs	9
Auteures coordinatrices	9
Auteurs associés	9
Avant-propos	13
Introduction	15
La ville en développement : origines, évolutions et crises à l'international	16
Pourquoi se concentrer sur l'échelle du quartier ?	22
L'écoquartier : une matérialisation de l'urbanisme durable ?	26
Légitimer la définition de quartier durable	27
1 Quelle prise en compte des enjeux environnementaux et quels effets sur le cadre de vie ?	29
Parc Marianne Nord (Montpellier, France)	30
Zoom sur le label ÉcoQuartier (France)	39
Vesterbro (Copenhague, Danemark)	42
Éco-parc urbain du Bardo (Constantine, Algérie)	53
Morino City (Funabashi, Japon)	61
Zoom sur le label CASBEE (Japon)	69
Smartseille (Marseille, France)	73
2 Quelles formes d'appropriation des quartiers par les citoyens ?	85
Melrose Commons (New York, États-Unis)	87
Zoom sur le label LEED-ND (États-Unis)	97
Hammarby Sjöstad (Stockholm, Suède)	99
Nishiki 2 (Nagoya, Japon)	111
Tafilelt (Ghardaia, Algérie)	122

3	Quels modèles de gouvernance pour quels bilans sociaux-économiques des quartiers ?	131
	Dockside Green (Victoria, Canada)	132
	Olympic Village (Vancouver, Canada)	146
	Ne'ot Rabin (Yavneh, Israël)	158
	Ilha Pura (Rio de Janeiro, Brésil)	169
	Zoom sur le référentiel AQUA B & L (Brésil)	180
	Vinhomes Riverside (Hanoï, Vietnam)	182
	Zoom sur le référentiel Vietnam Green Architecture Award (Vietnam)	192
4	Des résultats à capitaliser pour des villes résilientes, <i>smarts</i> , inclusives et décarbonées	195
	4.1 Bilans des retours d'expériences	196
	4.2 Thématiques de discussion : analyse critique et perspectives d'avenir	201
	Conclusion	209
	Postface	211
	L'incertitude comme vecteur d'action collective urbaine	211
	Pour aller plus loin	219
	Références bibliographiques et sitographiques	221

Auteurs

AUTEURES COORDINATRICES

- ABOUT Cedissia,
Architecte-urbaniste, enseignante-chercheuse, Lab'Urba UA 7374, université Paris-Est, France
- DOUSSARD Claire,
Ingénieur-paysagiste-urbaniste, enseignante-chercheuse, UMR Ausser 3329 (CNRS), Paris, France
- HOLDEN Meg,
Géographe, professeure et directrice études urbaines, université Simon Fraser, Vancouver, Canada

AUTEURS ASSOCIÉS

- BABICKI Dominica,
Urbaniste, doctorante en géographie, co-tutelle université Aix-Marseille, France (TELEMME) et University of Western Ontario, Canada
- BESSIS Bruno,
Chargé de missions auprès du sous-directeur de l'aménagement durable, en charge de l'animation du réseau Vivapolis et de la valorisation du savoir-faire français à l'international, France
- BOUARROUDJ Nedjoudja,
Architecte-urbaniste, enseignante-chercheuse, université de Constantine 3, Algérie
- BRESSANGE Camille
Étudiante, M2 géographie cartographie, université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Paris, France
- MACHLINE Elise,
Chercheuse, Blaustein Institutes for Desert Research, Ben Gurion University of the Negev, Israël

MURAYAMA Akito,

Enseignant-chercheur associé, Urban Land Use Planning Unit, Dept. of Urban Engineering, School of Engineering, université de Tokyo, Japon

NISHIMURA Ai,

Chercheuse associée, centre d'études avancées franco-japonais de Paris, CEAFJP (*Centre for French-Japanese Advanced Studies*), Fondation France-Japon de l'EHESS (École des hautes études en sciences sociales)

PECH Pierre,

Professeur, unité LADYSS (CNRS), université Paris-Sorbonne I, Paris, France

ROCHARD Hugo,

Doctorant, université Paris 7 Diderot en géographie, unité LADYSS 7533 (CNRS), Paris, France

SANCHEZ Mila,

Doctorante, LabEx Dynamite (UMR Prodig et CMPR de l'Université de Swansea)

ZEPF Marcus,

Co-directeur de l'École d'urbanisme de Paris, France

« Ils décidèrent de construire une ville comme dans leur rêve. »
(Italo Calvino, *Les Villes invisibles*)

Avant-propos

Les auteurs de l'ouvrage se sont donnés pour objectifs de décrire puis de comparer différentes stratégies d'urbanisation durable afin d'en tirer des conclusions sur les points d'échecs et de succès. Ces stratégies transcendent les frontières du fait de phénomènes conjoints d'expansion mondialisée des mégapoles et d'uniformisation des modèles urbains.

Pour répondre à ces engagements, cet ouvrage s'appuie sur des exemples de projets thématiques dans quatre parties distinctes :

Les trois premières parties présentent un choix d'écoquartiers sous le prisme de la prise en compte des enjeux environnementaux, de l'appropriation citoyenne et de la gouvernance sociale et économique. Ces écoquartiers ont été retenus suivant deux critères principaux : d'une part le fait qu'ils soient finalisés ou quasi-finalisés, d'autre part le fait qu'ils aient été réalisés en appliquant les principes du développement durable. Chacun des écoquartiers, labellisé ou non, est présenté suivant une « grille de lecture » imposée qui aborde les dimensions relatives à sa programmation, son contexte politico-socio-économique, les acteurs impliqués, les enjeux de durabilité, un zoom thématique original et pour terminer un bilan *ex post* et les éventuelles pistes d'amélioration.

Ces analyses comparatives offrent un éclairage aux acteurs de l'urbanisme sur ce qui rapproche et distingue les pratiques urbaines à l'international, les objectifs visés et les priorités définies suivant les contextes socio-économiques et culturels. Ces analyses peuvent également être utilisées par les maîtres d'ouvrage comme outils d'aide à la décision, à la conception et à l'exploitation des futurs quartiers en France et à l'international.

Les exemples de référentiels, labels ou certifications, présentés sous forme synthétique en illustration des projets urbains, sont là pour rappeler succinctement les caractéristiques de l'outil ainsi que la méthode d'évaluation utilisée.

La dernière partie de l'ouvrage aborde la question du modèle de projet urbain durable et *a fortiori* d'écoquartier, en évoquant ses avantages et ses limites, sa durabilité et son évolutivité effectives au regard de son appropriation

par les utilisateurs. Il s'agira de tirer profit des expériences passées et de s'interroger sur leurs multiples effets territoriaux, qui apparaissent notamment sous forme d'inégalités sociales, marqueurs de la crise urbaine actuelle, ou à travers la constitution de communautés citoyennes locales décidées à prendre en main leur territoire et leur avenir. Certaines expériences de politiques urbaines, publiques et privées ouvertement présentées comme vertueuses car correspondant de près ou de loin à la définition galvaudée d'écoquartiers, doivent par ailleurs être dénoncées parce qu'elles ne répondent pas aux critères fondamentaux associés à la notion de développement durable, appliquée de manières très variables suivant les pays. La sélection présentée dans cet ouvrage mêle ainsi des projets réellement exemplaires et des projets présentés comme tels mais qui, dans les faits, ne sont que de pâles copies des premiers.

« Dans l'aménagement des nouveaux quartiers, le découpage en parcelles régulières, basé sur les seules considérations économiques, est devenu un facteur essentiel, aux effets duquel il n'est guère possible de se soustraire. Cependant, nous ne devrions pas nous soumettre aussi aveuglément à cet usage car il aboutit au massacre des beautés accumulées par l'aménagement urbain. J'entends par là toutes les beautés que l'on qualifie de pittoresques. »

(Sitte, 1996, 114)

Introduction

Après une vingtaine d'années de gestation, les livraisons de nombreux projets urbains durables en France et à l'international font état d'un bilan mitigé sur l'atteinte des performances environnementales, l'appropriation citoyenne de ces nouveaux quartiers ou encore sur les systèmes de gouvernance associés à leur élaboration, leur financement et leur exploitation.

Partant de ce constat, un groupe de chercheurs spécialistes des questions urbaines a pris l'initiative de partager ses analyses sur une sélection de projets urbains finalisés ou en cours de finalisation, à travers le monde pour identifier les spécificités culturelles locales, capitaliser les expériences réussies, comprendre les points de blocage ou de difficulté et définir les pistes d'amélioration à explorer.

Pour la plupart des acteurs, notamment en France, les premiers bilans aboutissent souvent au même constat : les écoquartiers sont de formidables machines à vivre mieux, offrant dans la plupart des cas une mixité de logements sociaux et en accession, des bureaux, des activités et des commerces, des équipements publics, des offres en transports publics ou encore des espaces verts et des espaces publics spacieux réservés aux circulations douces. En un

mot, beaucoup de « bonnes intentions », qui ne pouvaient que rendre la vie meilleure et ne devaient pas laisser les habitants indifférents.

Pourtant, force est de constater que les premiers retours d'expériences sont souvent décevants car ils n'atteignent que très rarement les objectifs fixés initialement. En outre, ils ne mobilisent pas véritablement les usagers qui ont peu (ou pas) de connaissances sur les particularités du quartier dans lequel ils vivent ou travaillent. Cela semble être un avis partagé non seulement en France et en Europe mais également dans la plupart des régions du monde.

Ainsi, le parti pris de cet ouvrage est d'interroger la pertinence du modèle actuel d'urbanisme durable. D'abord parce qu'il n'y a pas un modèle unique dans le monde mais aussi parce qu'il s'agit là encore d'une notion « fourre-tout » dans laquelle figurent des démarches conceptuelles et opérationnelles très variées et parfois même contradictoires.

Ces disparités de sens proviennent de processus variés, relatifs à la ville ou plutôt aux villes ; certaines d'entre elles sont le fruit d'une concentration complexe variant au gré des vicissitudes ou des circonstances historiques. Pour d'autres, elles ont été voulues et dessinées par un pouvoir politique ou économique. L'aménagement urbain s'est ainsi effectué sous la commande d'un organisme concepteur de la répartition du bâti et des voies de communication. Ailleurs, plus rarement, la ville est conçue, développée et vécue pour et par ses usagers dans un contexte territorial et temporel évolutif et ce bien avant l'avènement du développement durable tel que nous le connaissons.

LA VILLE EN DÉVELOPPEMENT : ORIGINES, ÉVOLUTIONS ET CRISES À L'INTERNATIONAL

Bien que le terme de développement durable ne commence à se répandre qu'à la fin du xx^e siècle, la ville a toujours fait l'objet de stratégies de développement dépendantes de son environnement et ce, dans le temps long et quelles que soient les cultures.

Depuis l'Antiquité, des suggestions telles que l'emplacement et l'orientation mettent en lumière des notions relatives à une conception vernaculaire et passive de l'espace urbain. En Occident, l'étalement urbain demeure en outre très modéré pendant de longs siècles et repose essentiellement sur la proximité que les cœurs de villes entretiennent avec les campagnes vivrières environnantes, principalement au Moyen Âge. En Amérique centrale et du Sud, les