



**HAL**  
open science

# L'insertion des écoquartiers dans le tissu urbain. La course à la labellisation ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où. Cas d'étude dans l'agglomération chambérienne

Anaïs Becker

## ► To cite this version:

Anaïs Becker. L'insertion des écoquartiers dans le tissu urbain. La course à la labellisation ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où. Cas d'étude dans l'agglomération chambérienne. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01223987

**HAL Id: dumas-01223987**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01223987>**

Submitted on 3 Nov 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# L'insertion des écoquartiers dans le tissu urbain

La course à la labellisation  
ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où

*Cas d'étude dans l'agglomération chambérienne*



**Anaïs BECKER**

Master Sciences du Territoire - spécialité Urbanisme et Projet Urbain  
Sous la direction de **Jennifer BUYCK** et **Pierre COLIN** - Agence ARTER

Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès France - septembre 2015



# NOTICE ANALYTIQUE

---

## PROJET DE FIN D'ÉTUDES

Auteur : **Anaïs BECKER**

Titre du projet de fin d'études :

**L'insertion des écoquartiers dans le tissu urbain : la course à la labellisation ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où - Cas d'étude dans l'agglomération chambérienne**

Date de soutenance : **08 septembre 2015**

Organisme d'affiliation : **Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès France**

Organisme dans lequel l'alternance a été effectuée : **Agence ARTER, Chambéry**

Directeur du projet de fin d'études : **Jennifer BUYCK**

Collation :

- Nombre de pages : **151**
- Nombre d'annexes : **9**
- Nombre de références bibliographiques : **40**

Mots-clés analytiques : **projet urbain / développement durable / écoquartier / quartier durable / label ÉcoQuartier / marketing territorial / urbanisme durable**

Mots-clés géographiques : **agglomération chambérienne / La Motte-Servolex / Cognin / Chambéry**

### Résumé en français :

Le lancement des appels à projet écoquartier par l'État engendre une construction massive de ces quartiers en France à partir de 2009. Plus tard, il propose une grille EcoQuartier permettant de distinguer les projets répondant aux enjeux du développement durable (environnement, social et économie). Ce travail interroge l'insertion des futurs EcoQuartiers, au sens de la labellisation, dans le tissu urbain et plus particulièrement le défi de les concevoir de façon viable et pérenne quelque soit leur site d'implantation.

Le propos s'organise en trois étapes : l'idée préconçue que l'on s'en fait et leur normalisation par la création du label EcoQuartier, leur traduction concrète à travers une analyse comparative de trois écoquartiers visant la labellisation dans l'agglomération chambérienne, et enfin les limites et dessous de carte que celle-ci présente dans les cas d'étude.

### Résumé en anglais :

The french State requests for ecodistrict projects in 2009. This engenders a lot of this kind of district constructions. Later, the State submits an EcoDistrict grid allowing to distinguish the projects answering the issues of the sustainable development (environment, social and economy). This study questions the insertion of future EcoDistricts, with the labelling meaning, in the urban fabric and more particularly the challenge to design them in a viable and long-lasting way wherever they are located.

The reflexion is structured in three steps : the preconceived idea that we are made and their standardisation by the creation of the Ecodistrict label, their application through a comparative analysis of three ecodistricts aiming at the labelling in the Chambéry urban area, and finally the limits and the negative effects that this one presents in the study cases.



---

|  
+

# REMERCIEMENTS

---

Mes remerciements s'adressent en premier lieu à Pierre COLIN, mon maître d'apprentissage et associé du bureau d'études ARTER, qui m'a confié le projet passionnant des Granges, support de ce mémoire. Je le remercie, ainsi que Guillaume ARNAUD et David MAIRE, de m'avoir accordé leur temps et leur soutien dans l'élaboration de ce mémoire ainsi que leur confiance dans les différentes missions qui m'ont été confiées.

Je remercie Jennifer BUYCK, enseignante à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble. En tant que directrice du mémoire et tutrice d'apprentissage, elle m'a accompagnée et conseillée dans l'élaboration de ce travail tout au long de l'année.

Un grand merci à mon amie et collègue Lucie DEFROMERIE, qui m'a supportée, conseillée, rassurée et dont les aides, critiques et relectures ont été particulièrement précieuses durant ces derniers jours de rédaction de mémoire. Je la remercie également pour mon premier jour d'initiation à Chambéry, tous les tuyaux, expériences et autres moments de rigolade qu'on a eu ensemble.

Je remercie toutes les personnes ayant pris de leur temps pour répondre à mes questions : Luc BERTHOUD, Stéphane CAVIGLIA, Jaime SU PRETELL, Franck VILLAND, Anne-Cécile CRAMET et Claire GABZDYL.

Enfin, merci à tous mes amis ayant pris le temps de participer à mon sondage : Cihanou, Jean-Mimi, Guigui, Antoine, Linda, Paul, Valentin, Eric, Justine, Thomas, Albin, Julie, Christelle, Emilie et Chloé... ainsi qu'à mes parents pour leur touche d'humour même dans les moments les plus sérieux, mes grands-parents ainsi que mes tantes.

Merci à Aurel, Séb, Jeje et Nenette pour les petites bouffées d'oxygène que vous m'avez procuré dans ma dernière ligne droite.

Un dernier grand merci à mon amie Chloé GROSSETÊTE, pour tous les PLUS grands moments.



---

|  
+

# SOMMAIRE

---

PRÉAMBULE .....	3
-----------------	---

INTRODUCTION .....	5
--------------------	---

<b>PARTIE I. L'ÉCOQUARTIER, DE L'IDÉE PRÉCONÇUE À LA NORMALISATION .....</b>	<b>9</b>
--	----------

<b>1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ? .....</b>	<b>11</b>
---	-----------

1.1 Vers la ville durable par l'impulsion du développement durable.....	11
---	----

1.2 Le quartier, une échelle pertinente à l'application du développement durable.....	13
---	----

1.3 Quartier durable, écoquartier : du quartier rêvé au quartier vécu .....	20
---	----

<b>2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION .....</b>	<b>25</b>
---	-----------

2.1 Des outils déjà en faveur d'un urbanisme durable..	25
--	----

2.2 Le Label ÉcoQuartier : contextualisation et définition .....	28
--	----

2.3 Pourquoi ce label.....	30
----------------------------	----

2.4 Un label en mouvance .....	33
--------------------------------	----

<b>PARTIE II. QUE SE JOUE-T-IL DANS LA QUÊTE DE CE LABEL ? ANALYSE D'ÉCOQUARTIERS DANS L'AGGLOMÉRATION CHAMBÉRIENNE .....</b>	<b>39</b>
---	-----------

<b>1. CHOIX DES SECTEURS ET MÉTHODOLOGIE.....</b>	<b>41</b>
---	-----------

1.1 Choix des secteurs d'étude .....	41
--------------------------------------	----

1.2 Une méthode d'analyse systématique .....	42
--	----

1.3 Des données communes.....	43
-------------------------------	----

<b>2. LES GRANGES : UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL .....</b>	<b>45</b>
--	-----------

2.1 Un contexte de dynamisme local .....	45
--	----

2.2 Un projet localisé sur une ancienne carrière .....	49
--	----

2.3 Genèse du projet d'éco-hameau .....	51
---	----

<b>3. VILLENEUVE : UN ÉCOQUARTIER PÉRIURBAIN .....</b>	<b>55</b>
--	-----------

3.1 Un contexte de développement communal.....	55
--	----

3.2 Un écoquartier localisé sur une zone agricole .....	58
---	----

3.3 Genèse du projet d'écoquartier.....	60
---	----

<b>4. VÉTROTEX : UN ÉCOQUARTIER EN CENTRE-NORD .....</b>	<b>63</b>
--	-----------

4.1 Un contexte de densification .....	63
--	----

4.2 Un projet localisé sur une friche industrielle .....	67
--	----

4.3 Genèse du projet : un projet d'écoquartier ?.....	70
---	----

<b>5. SYNTHÈSE COMPARATIVE .....</b>	<b>73</b>
--------------------------------------	-----------

5.1 Quelle posture urbaine ?.....	74
-----------------------------------	----



---

5.2 Quelle accessibilité ? .....	76
5.3 Quelle place de la nature ? .....	78
<b>PARTIE III. LES LIMITES ET DESSOUS DE CARTE DE LA LABELLISATION .....</b>	<b>81</b>
1. LES ÉCOQUARTIERS : UN PRODUIT DÉCONTEXTUALISÉ ?	83
1.1 Les ghettos dorés ou quartiers écolo-bobo .....	83
1.2 La mixité fonctionnelle interne : quel lien avec la ville ? .....	87
2. UN JEU D'ACTEURS COMPLEXE CAPABLE D'ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ÉCOQUARTIER ? .....	91
2.1 Cohérence des projets et gouvernance élargie .....	91
2.2 Les habitants : des acteurs au cœur du processus de vie de l'écoquartier .....	93
3. UN MODÈLE URBAIN : LE RISQUE D'UNE VILLE SANS IDENTITÉ ? .....	97
3.1 Un laboratoire d'écologie urbaine avant tout .....	97
3.2 Le terme «écoquartier» n'est-il pas en passe de disparaître ? .....	99
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>105</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>109</b>

<b>LISTING DES ENTRETIENS .....</b>	<b>113</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS .....</b>	<b>117</b>
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>119</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>121</b>



---

# PRÉAMBULE

# INTRODUCTION





# PRÉAMBULE

---

La question des écoquartiers est un sujet sur lequel j'ai déjà établi une base de réflexion portée sur leur fonctionnement interne et leur aménagement, grâce à ma formation de paysagiste. Mais cette courte expérience s'est principalement portée sur la conception des espaces extérieurs, de leur rapport avec le paysage et de l'accroche avec les abords immédiats du site de projet.

Lorsque ma structure d'apprentissage, dans le cadre du Master Urbanisme et Projet Urbain, m'a confié la mission d'élaboration du plan de composition paysagère de l'éco-hameau des Granges situé à La Motte-Servolex en Savoie, cet intérêt pour les écoquartiers est reparu avec de nouvelles questions urbaines. La démarche transversale adoptée au sein de l'agence ARTER mettant à contribution les compétences des paysagistes, architectes, ingénieurs en mobilité et urbanistes constituant l'équipe m'a permise de poursuivre cette réflexion, également nourrie par un travail collaboratif avec les urbanistes chargés de mission, les architectes, ingénieurs VRD, hydraulique et géotechnique travaillant sur le projet de l'éco-hameau des Granges. Le bon fonctionnement interne de l'écoquartier n'était alors plus l'unique questionnement car celui-ci, même s'il dépend grandement de la conception architecturale, paysagère et de la mobilité interne, dépend

avant tout de son insertion dans le tissu urbain et de sa relation à son environnement.

En réalité, par l'étude de ce cas concret visant à être labellisé, j'ai pu nourrir ma réflexion bien au-delà de l'insertion du projet d'écoquartier dans un projet de ville, puisque la définition de l'ÉcoQuartier et de ce qu'elle implique ont aussi été moteur d'une réflexion et source d'une critique sur ce que pourrait engendrer la multiplication de ces projets, des réelles motivations de la labellisation ainsi que du questionnement quant à la cohérence du projet suite au jeu d'acteur complexe qui se met inévitablement en place dans ce type de projet. Ce mémoire a donc pour vocation de questionner l'écoquartier bien avant sa phase opérationnelle et aborder les points essentiels relatifs au bon fonctionnement d'un tel quartier porteur de valeurs : entre idées préconçues et dessous de carte, que cache la quête à la labellisation des écoquartiers ?

---

# INTRODUCTION

---

Le terme «écoquartier» est apparu dans les années 2000 et découle d'une succession de pratiques urbaines menées depuis la Révolution Industrielle. Avec les différentes vagues de courants de pensée qui ont cherché à régler ponctuellement les problèmes et les crises auxquels ils sont associés (choix économiques, idéologies sociales, objectifs de santé publique, démarche scientifique...), la ville a subi de profondes mutations au cours de ces deux derniers siècles et aboutit aujourd'hui à des villes en quête d'optimisation de l'espace et des ressources énergétiques, auxquels l'écoquartier tente justement de répondre.

Durant des siècles, le respect des terres primait sur les pratiques et le mode de vie, adaptant ainsi le lieu de vie au cadre environnemental et minimisant l'impact de toute construction sur celui-ci, le principal agent contraignant étant l'économie (utilisation de matériaux locaux, principes de construction adaptés au climat, aux vents, aux modes de vie principalement basés sur l'autosuffisance...). Mais l'influence des grandes villes sur le monde rural engendra un changement profond et définitif des modes de vie et de construction. L'exode rural qui en résulta a alors conduit à une explosion démographique urbaine contre laquelle les villes n'étaient pas armées. S'en suit une série de problèmes (forte densité, promiscuité, insalubrité des logements, espaces publics de qualité inexistantes ou inadaptés...) à laquelle

le mouvement hygiéniste tente d'apporter une multitude de préconisations afin d'améliorer la situation sanitaire urbaine en pleine crise : dogmes de l'ouverture des villes, circulation de l'air, qualité de l'air, ensoleillement...

Les questions sanitaires des villes et du logement partiellement réglées, c'est la crise du logement qui devient le problème majeur au début du XX<sup>ème</sup> siècle, crise s'expliquant par une hausse du prix du foncier et le désengagement des investisseurs. On peut alors certes mieux se loger, mais tout le monde ne peut pas espérer habiter en ville : c'est alors le phénomène de fleurissement des banlieues.

Milieu des années 1950, la crise du logement est toujours présente mais la réponse apportée est autre : les grands ensembles et les villes nouvelles font leur apparition. Connaissant d'abord un certain succès car novateurs et porteurs d'idées louables (diminution de l'emprise au sol, mixité sociale et fonctionnelle, logements équipés et alimentés en eau courante...), ceux-ci deviennent rapidement passés de mode car véhiculent l'image de promiscuité, d'anonymat et stigmatisent finalement une certaine catégorie de population n'ayant pas pu accéder à la propriété privée. En parallèle de cet effondrement du mythe de la vie dans les grands ensembles naît l'essor de l'habitat résidentiel des périphéries aux multiples impacts préjudiciables:

---

ségrégation sociale d'autant plus marquée, extension urbaine et mitage des terres agricoles, augmentation des trafics routiers...

A partir de 1975, un nouveau phénomène dénommé «urban sprawl» (ou «étalement urbain») apparaît : les franges périphériques croissent sans borne. Bien que celles-ci tendent à atténuer la frontière entre l'urbain et le rural, les habitants de ces périphéries n'ont pas pour autant modifié leur mode de vie, et leur attachement à la ville nécessite donc la construction d'infrastructures responsables de discontinuités écologiques, fractures et dégradations des paysages...

Cette polarisation autour des villes s'explique par une concentration d'offres en tout genre (emploi, services, transport, éducation...) qui elle-même conduit à la concentration de la population.

Mais cette suprématie de l'urbain sur le monde rural n'est pas sans conséquence. En effet, les changements climatiques ont été la première alarme concernant notre façon de vivre. Pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, qui sont les principales causes du dérèglement climatique, il est donc urgent que les politiques publiques agissent, et cela en passant notamment par l'urbanisme à travers les constructions, les transports et le traitement des déchets qui représentent près de 50% des émissions nationales de gaz à effet de serre<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, L'urbanisme durable, concevoir un écoquartier, 2ème édition du Grenelle II. Paris: Le Moniteur, 2011, p.8.

Le deuxième facteur alarmant, toujours concernant l'environnement, est le constat d'un épuisement des ressources naturelles impactant le maintien d'espèces dépendantes de ces milieux, de la qualité de l'air, l'érosion des sol, la sauvegarde des paysages...

La santé publique est également mise à mal par nos modes de vie actuels: la qualité de l'air est un enjeu important compte tenu des nombreux pics de pollution récurrents ces derniers temps, et celle-ci peut induire sur le long terme des maladies (asthme récurrent, multiplication des allergies...). Enfin, l'exclusion sociale, due à des revenus trop faibles contraignant les plus pauvres à se loger en périphérie et souvent accentuée par des quartiers mal desservis ou peu connectés avec la ville, est une situation toujours plus avérée dans les modèles de nos villes actuelles. Celle-ci entraîne par ailleurs des congestions provoquées en grande partie par les habitants de la périphérie (choix d'habitation ou non) et générant un stress quotidien.

Début des années 2000, la fièvre des écoquartiers, qui semble être LA solution à tous ces maux, s'empare de bon nombre d'élus locaux français, suite à la promotion des modèles élaborés par nos voisins allemands, hollandais ou suédois. On ne parle alors plus que de ces nouveaux quartiers et chacun veut son écoquartier Vauban<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> En référence à l'un des plus célèbres écoquartiers européens, l'écoquartier Vauban de Fribourg-en-Brisgau en Allemagne

# INTRODUCTION

---

L'effervescence autour de ces projets d'écoquartiers pose cependant question quant à leur situation géographique. Est-il judicieux de construire un écoquartier dans un environnement vierge de toute construction, puisque celui-ci est devenu pour beaucoup au fil du temps un outil permettant la valorisation d'un bien déjà existant (reconversion d'une friche industrielle, réhabilitation ou renouvellement urbain...) ? La question des écoquartiers est-elle donc l'affaire de tous ?

Outre cette question de localisation, la labellisation de ces quartiers durables est un autre point à éclaircir. La quête de la labellisation des écoquartiers est-elle préjudiciable pour certaines communes ne répondant pas à certains critères, qui peuvent par ailleurs être d'ordre subjectif ? Quels peuvent-être les risques, les dérives et dessous de carte de la recherche d'une labellisation d'un écoquartier ? Le site de projet de l'éco-hameau des Granges, qui est pour l'heure dans sa phase pré-opérationnelle et dont la demande de labellisation n'a pas encore été envoyée, se trouve précisément au cœur de cette série de questions puisqu'il se situe en périphérie de la ville de Chambéry, sur un site complexe dépourvu de toute construction et à proximité directe d'une zone humide recensant plusieurs espèces animales et végétales protégées.

L'hypothèse centrale est que, sous le joug du développement durable, la quête de la labellisation des nouveaux projets d'écoquartiers peut conduire

à des failles, des projets répondant simplement à un cahier des charges sans tenir compte du bon fonctionnement interne et de sa bonne relation à la ville et cela en vue de constituer une image de marque à la ville. En d'autres termes, la localisation de l'écoquartier, son histoire, la politique de la ville et l'image qu'elle veut renvoyer d'elle-même peuvent impacter fortement le devenir de l'écoquartier, sa viabilité et sa pérennité.

Ce travail s'organise en trois temps. Le premier vise à définir ce qu'on entend par «écoquartier», depuis l'idée préconçue jusqu'à sa normalisation dans les années 2000. Impulsé par la notion du développement durable, l'écoquartier est en effet connoté de nombreux aprioris que nous illustrerons à travers des témoignages. Il est également important de faire la distinction entre quartier durable et écoquartier, deux termes qui suscitent un vif débat entre les professionnels et qui a en partie conduit à la création du label ÉcoQuartier. Cette nouvelle définition de l'écoquartier par sa labellisation s'est par ailleurs opérée dans le cadre d'une politique déjà en faveur d'un urbanisme durable. Nous aborderons également les motivations de ce label qui propose des engagements parfois trop contraignants et nous essayerons alors de comprendre en quoi certains peuvent être discutables et ont donc conduit à l'évolution du label.



---

Dans un deuxième temps, l'analyse comparative de trois écoquartiers de l'agglomération chambérienne précisera les contextes dans lesquels ceux-ci s'inscrivent, mais permettra surtout d'observer les politiques en matière d'urbanisme et les choix d'orientation de projet en fonction du contexte. En outre, cette analyse permettra de comprendre les enjeux de construction d'un écoquartier en milieu urbain, en périphérie et en milieu rural et présentera la posture de chacun d'eux dans le système urbain.

Enfin, la troisième partie présentera des limites et dessous de carte de la labellisation ÉcoQuartier, résultant de l'analyse des trois cas d'étude. Celle-ci abordera la question de la décontextualisation de ces opérations et leur confrontation au risque de ghettoïsation. Le périmètre du site de projet et le lien qu'il entretient avec la ville seront également questionnés à travers l'étude de la mixité fonctionnelle. La labellisation étant une procédure lourde, la pérennité de l'ÉcoQuartier est alors remise en cause par un jeu d'acteurs complexe, et mettant en avant la question de l'échelle de temps. Finalement, le label, par ses engagements parfois trop restrictifs et directeurs, pose la question du modèle urbain que peut constituer l'écoquartier ainsi que du risque de concevoir des projets dénués d'identité. La question de l'usage du terme «écoquartier» sera également abordée, celle-ci impactant l'existence même du label ÉcoQuartier.

---

# PARTIE I

## L'ÉCOQUARTIER DE L'IDÉE PRÉCONÇUE À LA NORMALISATION



---

Chacun a dans son imaginaire une idée plus ou moins précise de ce qu'est un écoquartier. On se le représente très bien, mais c'est un terme complexe sur lequel il est assez difficile de poser des mots. Nouveaux quartiers, quartiers durables, quartiers écolos ? Les appellations varient mais tous parlent de la même chose, d'un objet aujourd'hui si convoité par les élus locaux : les ÉcoQuartiers (au sens de la labellisation). Cette première partie a pour objectif d'appréhender les difficultés des élus locaux à obtenir ce label glorifiant qui, à cette occasion, devient source de plusieurs effets pervers.

Pour cela, il est au préalable primordial d'en expliquer les bases motrices et de définir l'intérêt de ce choix d'échelle pour bâtir la ville durable de demain. Il existe par ailleurs une marge importante entre ce qu'on attend d'un écoquartier, ou du moins ce que l'on suppose qu'il est, et ce qu'il est réellement. Cette marge, couplée au débat «écoquartier ou quartier durable ?» est en outre à l'origine de la labellisation.

L'émergence du label ÉcoQuartier a alors permis d'attribuer cette appellation aux quartiers répondant réellement aux enjeux du développement durable et non plus aux quartiers ayant un semblant de valeurs écologiques. Nous verrons alors que de nombreux outils participent déjà à l'élaboration d'une

ville durable grâce à l'adoption de plusieurs lois. Enfin, nous présenterons l'évolution du label engendrée par des critiques sur les engagements parfois trop contraignants mais auxquels il est obligatoire de répondre pour espérer prétendre à cette dénomination.

# 1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

---

## 1.1 VERS LA VILLE DURABLE PAR L'IMPULSION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La ville, désignée comme coupable des dérèglements climatiques et du mal-être de ses habitants, doit se développer de façon plus respectueuse envers l'environnement et sa population. Une notion émerge, celle du développement durable, qui associée à l'urbanisme fait naître la volonté de développer une ville durable. Difficile de mettre en marche celle-ci quand la notion même de développement durable reste floue... Luc Ferry disait par ailleurs : *«Je sais que l'expression [développement durable] est de rigueur, mais je la trouve si absurde, ou plutôt si floue qu'elle ne dit rien de déterminé. (...) qui voudrait plaider pour un «développement intenable»! Évidemment personne ! [...] L'expression chante plus qu'elle ne parle.»*<sup>3</sup>.

### Définition du développement durable

Le développement durable est une notion apparue au milieu des années 1980 et qui, depuis, a connu un fort succès médiatique, si bien que certains ne comprennent plus vraiment sa signification. Le développement durable est perçu par beaucoup comme un outil permettant l'amélioration de l'image de la ville et c'est là que peut apparaître le risque d'occulter les

<sup>3</sup> « Protéger l'espèce humaine contre elle-même », entretien avec Luc Ferry dans la Revue des Deux Mondes, octobre-novembre 2007, p. 75-79

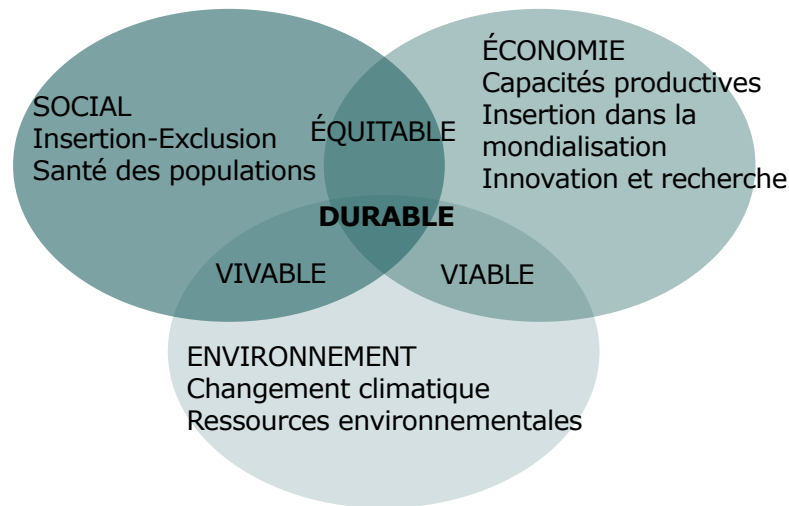
vrais problèmes sociaux ou environnementaux.

Défini par Harlem Gro Brundtland, alors Premier ministre de Norvège, en 1987 comme «un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs»<sup>4</sup>, celui-ci est souvent représenté sous la figure des trois piliers (cf Fig1. page suivante) que sont la sphère environnementale, la sphère économique et la sphère sociale. Par ailleurs, une action tend vers le développement durable, par interdépendance des trois piliers, si elle est à la fois viable économiquement, équitable socialement et vivable d'un point de vue environnemental. Si ces trois termes ont été associés à des lignes directrices (solidarité, santé, environnement...), le terme de viabilité pose cependant question (à qui ? à quel horizon ?...).

Celui-ci vise cinq finalités qui sont :

- la lutte contre le changement climatique ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains ;
- une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

<sup>4</sup> Notre avenir à tous, rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (commission Brundtland), les éditions du Fleuve, Québec, 1989.



**Fig1. Représentation usuelle du développement durable**  
 Source : <http://www.assemblee-nationale.fr/12/controle/delat/AN.asp>

### Critique de la démarche du développement durable

Malgré un schéma qui laisse paraître trois piliers de même niveau, aucun ne prévalant sur les deux autres, le développement durable est encore pour beaucoup perçu comme une sorte d'approche ou de volet purement environnemental, négligeant ainsi un des deux autres piliers. La sphère sociale est souvent la plus négligée, en raison de la complexité de traiter celle-ci, alors que les projets d'urbanisme sont directement liés à la pratique des usagers.

### Un développement durable toujours plus présent dans la construction de la ville, les 5 dates clés

Le développement durable n'est pas une notion destinée au seul champ de l'urbanisme. Si en effet celle-ci s'applique également dans le domaine de l'entreprise (stratégie d'achat, livraison, tri des déchets... tout aussi consommateur d'énergies et émanant des pollutions diverses), c'est bien dans le domaine de l'urbanisme que son application est la plus connue, à travers la recherche de la ville durable. Cette dernière fait partie d'un long processus qui peut se résumer en quelques dates clés :

- 1992 : le sommet de la Terre de Rio de Janeiro, 2<sup>ème</sup> Conférence de l'ONU sur l'environnement et le développement, aboutit à l'élaboration d'un Agenda 21. Ce dernier est un plan d'actions pour le XXI<sup>ème</sup> siècle qui décrit les secteurs dans lesquels le développement durable doit s'appliquer, et ceci dans le cadre des collectivités territoriales (ex. : logement, santé, pollution, gestion des déchets...)<sup>5</sup>. C'est à la suite de ce sommet qu'est apparu le schéma du développement durable à trois piliers ;
- 27 mai 1994 : la Charte d'Aalborg<sup>6</sup>, qui rassemble les engagements en faveur du développement durable à l'échelle de la ville par l'application

<sup>5</sup> Site officiel des Nations Unies sur le Sommet de Johannesburg 2002, La Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (CNUED), faisant référence au sommet de la Terre de Rio de Janeiro, disponible sur <http://www.un.org/french/events/wssd/pages/cnued.html>

<sup>6</sup> Charte disponible sur [http://cms.unige.ch/isdd/IMG/pdf/Charte\\_Aalborg.pdf](http://cms.unige.ch/isdd/IMG/pdf/Charte_Aalborg.pdf)

## 1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

---

concrète de l'Agenda 21 résultant du sommet de la Terre de Rio, oblige chaque collectivité à mettre en place son programme d'Agenda 21 local ;

- 2007 : la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable<sup>7</sup>, ratifiée par les ministres en charge du développement urbain des Etats membres de l'Union Européenne, a pour objectif de traduire les enjeux communs aux villes européennes et fixe les principes et concepts communs pour la politique de développement urbain durable.

Ces évènements internationaux sont complétés par 2 lois françaises :

- le Grenelle I du 3 août 2009<sup>8</sup>, qui est une loi de programmation décrivant les objectifs environnementaux sur le territoire que se fixe l'État dans six «grands chantiers» (bâtiment et urbanisme, transport, énergie et climat, biodiversité, risques santé déchets et enfin gouvernance) et qui formalise les 268 engagements du Grenelle Environnement, faisant ainsi foi d'engagement national pour l'environnement ;
- le Grenelle II du 12 juillet 2010<sup>9</sup> qui vise à compléter et appliquer sur le territoire le Grenelle I par des mesures techniques concrètes et qui se traduit par des obligations, interdictions ou permissions.

<sup>7</sup> Charte disponible sur <http://www.europe-urbain.fr/index.php/documentation/item/charte-de-leipzig-sur-la-ville-europeenne-durable>

<sup>8</sup> Textes de loi disponibles sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020949548&categorieLien=id>

<sup>9</sup> Textes de loi disponibles sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022470434&categorieLien=id>

Bien sûr, d'autres jalons majeurs ont également marqué l'avancement de la prise en compte du développement durable dans les projets d'urbanisme (notamment le nouveau sommet de la Terre de Rio de 2012 - aussi appelé Rio+20, le sommet Aalborg+10...), il est important de souligner les mesures prises par le gouvernement français dans l'attèlement à la tâche de la ville durable. Le Grenelle Environnement est en effet un des éléments déclencheurs de la fièvre des écoquartiers survenue en France depuis cette date.

### 1.2 LE QUARTIER, UNE ÉCHELLE PERTINENTE À L'APPLICATION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le terme écoquartier, composé du nom «quartier» et du préfixe «éco», laisse supposer que l'échelle choisie pour l'application du développement durable des villes ne s'est pas faite au hasard. Cette échelle représente effectivement une échelle stratégique, où l'application du développement durable peut être réalisable.

#### Définition du quartier

Le quartier est défini par l'Insee comme «un groupement de plusieurs îlots

---

contigus à l'intérieur d'une même commune. [...] La taille des quartiers est très variable. Elle doit respecter certaines normes de population.». On comprend donc que le quartier va au-delà de la notion spatiale et que c'est un espace de vie, d'usage et d'appartenance pour chacun, chose que l'on peut constater par les groupements et évènements qu'on peut y associer tels les associations de quartier, les fêtes de quartier... et donc où s'exerce indéniablement la vie des habitants.

Sous cette simple définition compréhensible par tout un chacun, le quartier est cependant une notion complexe que l'on peut qualifier à la fois de subjective, d'objective et de lieu d'action<sup>10</sup>.

Sa subjectivité provient de la représentation collective et de l'impression personnelle de chacun (image que renvoie le quartier): c'est ce qu'on appelle l'espace perçu. Parallèlement à cet espace perçu, c'est aussi un espace vécu qui renvoie à une réalité par les usages quotidiens de chaque usager.

Le quartier est également un élément objectif, dans le sens où il est en constante interaction avec son environnement (physique, naturel, urbain et humain) et notamment à travers les différents services proposés en son sein (culture, santé, habitat, politique de la ville...). La participation

<sup>10</sup> PRIGENT Xavier (sous la dir.), *Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique*, Publi-Topex, 2010.

des habitants joue également un rôle prépondérant dans sa dénomination d'espace objectif à travers les diverses formes de concertation (conseils de quartier, associations...) qui nourrissent elle-même cet espace qu'on peut qualifier d'espace de projet.

Enfin, c'est le lieu de plusieurs actions. Inscrit dans son territoire, il génère une multitude de flux liés à l'emploi et la nécessité de services de proximité. C'est également un espace inscrit dans son environnement aussi bien d'un point de vue écologique («trame verte et bleue») qu'urbain (trame urbaine) mais qui présente une identité propre grâce à son histoire, sa morphologie et son architecture ainsi que son capital social. Enfin, c'est un espace organisé autour de repères et de centralités qui constituent un espace de vie grâce à l'offre de logements, services, lieux de rencontre et d'échange par l'éducation ou encore la culture.

De manière plus simple, la définition de Georges Perec traduit ce que chacun peut se faire de l'idée de quartier à savoir que le quartier est une *«portion de ville dans laquelle on se déplace à pied ou, pour dire la même chose sous la forme d'une lapalissade, une partie de la ville dans laquelle on n'a pas besoin de se rendre, puisqu'on y est»*<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> PEREC Georges, *Espèces d'espaces*, Galilée, Paris, 1974.

## 1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

---

### **Un quadruple intérêt de l'application du développement durable à l'échelle du quartier**

En plus des raisons émanant de la définition du quartier, le choix de celui-ci comme échelle pertinente de la durabilité paraît évident pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, comme il l'a été défini précédemment, c'est l'échelle à laquelle sont pensées les mixités sociales et fonctionnelles, le quartier devant proposer à la fois des espaces fonctionnels, diversifiés et de qualité pour les usages. Cette échelle permet également d'articuler les bâtiments avec l'espace public et donc plus largement avec les centralités et les réseaux de transport.

Au niveau environnemental, l'échelle du quartier permet une meilleure gestion des ressources (déchets, eau, électricité...) ainsi qu'une concentration et optimisation des modes de déplacement et de stationnement (parking relais, pôles multimodaux, desserte en transports en commun...).

Le quartier étant vécu par ses habitants, celui-ci offre une multitude de services de proximité, permettant d'une part de tisser du lien social entre ceux-ci et d'autre part de faire naître en eux un sentiment d'appartenance, d'autant plus que ces derniers sont impliqués et consultés dans la démarche du projet de quartier.

Enfin, d'un point de vue économique, le quartier est l'échelle utilisée pour

définir les besoins en termes de services et de commerces de proximité.

Échelle intermédiaire entre le bâtiment et la ville, le quartier est aussi le lieu de l'action publique et de la démocratie locale à travers la concertation ou participation de ses habitants. Le quartier est donc l'échelle la plus propice pour le dialogue entre élus locaux et population.

### **Les dysfonctionnements des quartiers conventionnels par une action publique jugée trop sectorielle**

L'action publique (échelon des élus locaux), dans les opérations d'urbanisme à l'échelle du quartier, s'établit dans 10 champs d'action afin de garantir le bon fonctionnement de celui-ci :

- habitat et construction ;
- déchets et pollutions ;
- aménagement de l'espace ;
- foncier et immobilier ;
- développement économique et emploi ;
- culture ;
- solidarité et lutte contre l'exclusion ;
- information et communication ;
- accessibilité et déplacements ;
- infrastructures et espaces publics.



---

Ces différents champs d'action déterminent de multiples enjeux au sein du quartier (qualité de vie, relation entre l'Homme et son environnement, répartition des logements, accès à l'emploi mais aussi aux divers services, à l'éducation, à la culture et aux loisirs) aux échelles d'espace et de temps variables, puisqu'ils émanent de travaux pluridisciplinaires établis en différentes phases et donc sur un temps parfois très long. Cependant, de nombreux quartiers ont été réalisés dans une approche trop sectorielle des besoins, conduisant à des insuffisances dans la conception de projets par manque d'anticipation, de cohérence ou de prise en compte globale des enjeux.

Les chercheurs se sont donc penchés sur les dysfonctionnements des quartiers conventionnels et en ont établi une critique servant de base de critères d'analyse d'un quartier durable. Les principaux défauts les plus souvent constatés dans ces quartiers sont recensés à travers le schéma ci-contre, et catégorisés selon les dix champs d'action précédemment énoncés. Les domaines en surbrillance sont ceux nous intéressant tout particulièrement dans le cas de notre étude, l'agence ARTER étant spécialisée dans le paysage et la mobilité et donc tout ce qui touche aux espaces publics et à la mobilité. Ainsi, 9 défauts principaux ont été relevés, auxquels notre équipe doit apporter une attention particulière.

### **Le développement durable : une notion qui avance**

Afin de pallier les insuffisances constatées dans un urbanisme à l'approche sectorielle, il est apparu important de décroiser les champs d'action et les échelles de réflexion car ceux-ci sont en réalité à la fois complémentaires et interdépendants. La conception globale et transversale de l'urbanisme en sont des résultantes plus aptes à nous conduire vers la ville durable car chacun se nourrit de l'autre. Le développement durable impose notamment de penser le projet à long terme, d'avoir une cohérence des actions menées aux diverses échelles et d'instaurer une gouvernance capable d'associer l'ensemble des acteurs de l'aménagement du projet.

Par ailleurs, l'ordre des géomètres-experts, afin de démontrer cette transversalité, a repris et analysé les différentes thématiques où s'applique l'action publique du quartier. Les analyses concernant les domaines du paysage et de la mobilité sont présentées en annexe 1. Celles-ci démontrent notamment que plusieurs éléments permettant d'aboutir à un écoquartier viable et pérenne apparaissent dans au moins deux domaines :

- la question de la mixité des fonctions et des usages : par le partage de la voirie et une intégration paysagère, celle-ci peut devenir un espace de qualité et pas seulement un axe de liaison uniquement dédié à la voiture (mobilité & paysage) ;

# 1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

## Infrastructure et espaces publics

- Mauvaise stratégie de gestion des réseaux, notamment sur leur dimensionnement
- Mauvaise prise en compte du coût global des aménagements (investissement et entretien)
- Défaut d'anticipation dans l'aménagement des voiries et réseaux

## Aménagement de l'espace

- Quartier monotone et mal intégré dans le tissu urbain existant (morphologie urbaine, habitat traditionnel, patrimoine bâti)
- Réflexion sur l'orientation des habitations et la qualité des espaces publics supplantées par les arguments de rentabilité immédiate des opérations

## Foncier et immobilier

- Défaut dans l'anticipation de la maîtrise foncière
- Consommation d'espace
- Crainte de la densité et de la mitoyenneté
- Manque de diversité dans l'offre de logement en déconnexion avec les attentes des ménages

## Déchets et pollutions

- Points de collecte multiples générant des coûts importants
- Collecte de tous les déchets, inorganiques et organiques (ceux-ci pouvant être revalorisés par compostage)

## Information et communication

- Mauvaise prise en compte des attentes des populations
- Développement du phénomène NIMBY en raison d'un manque de communication et de concertation avec la population

## Culture

- Manque de prise en compte ou de mise en valeur du patrimoine local dans le projet urbain
- Accès à la culture contraint par l'enclavement ou l'éloignement de la zone résidentielle

## Habitat et construction

- Isolation coûteuse et peu efficiente des logements individuels générant des charges de chauffage élevées pour leurs occupants
- Forts coûts environnementaux des matériaux de construction (production, transport, recyclage)
- Production d'énergies renouvelables marginale

## Solidarité et lutte contre l'exclusion

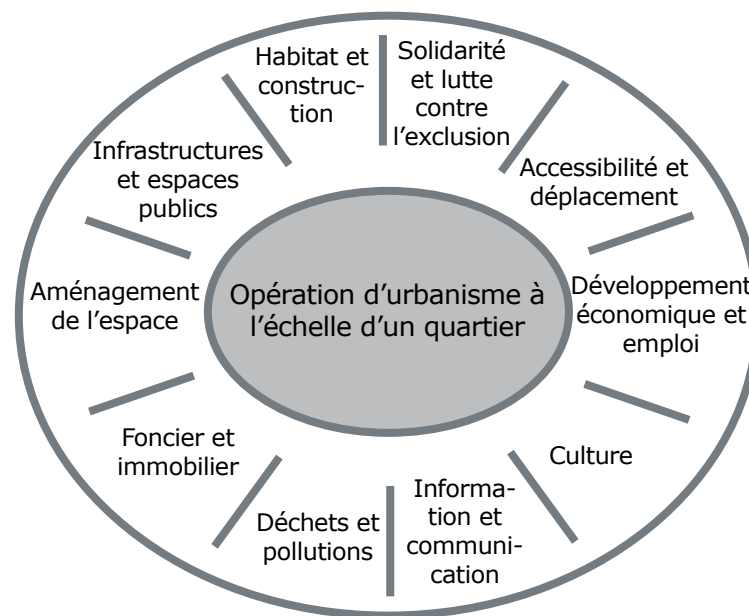
- Les principes de mixité sociale sont appliqués à l'échelle des communes mais pas suffisamment à celle du quartier. La mixité générationnelle est trop rarement intégrée dans les projets urbains
- Le manque d'espace public, synonyme de lieu de vie et de convivialité, caractérise trop souvent les quartiers en dépit de la demande habitante en matière de convivialité et de solidarité

## Accessibilité et déplacement

- La segmentation des fonctions (habitat, travail, commerces...) induit des déplacements nombreux
- Les problématiques d'accessibilité des PMR ne sont pas une priorité durant la conception des projets
- L'accessibilité aux services et aux commerces depuis les zones d'habitat est difficile
- L'habitat dispersé contraint à un usage fréquent de l'automobile, cet aspect est renforcé par le manque d'alternatives au véhicule individuel

## Développement économique et emploi

- Inadéquation entre l'offre d'emplois et celle de logements (trajets pendulaires dans les quartiers dortoirs)
- Quartier exclusivement résidentiel sans mixité entre activité et logement



**Fig2. Recensement des principaux défauts constatés dans les quartiers classiques**

Source : PRIGENT Xavier (sous la dir.), *Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique*, Publi-Topex, 2010, p.54-55.

---

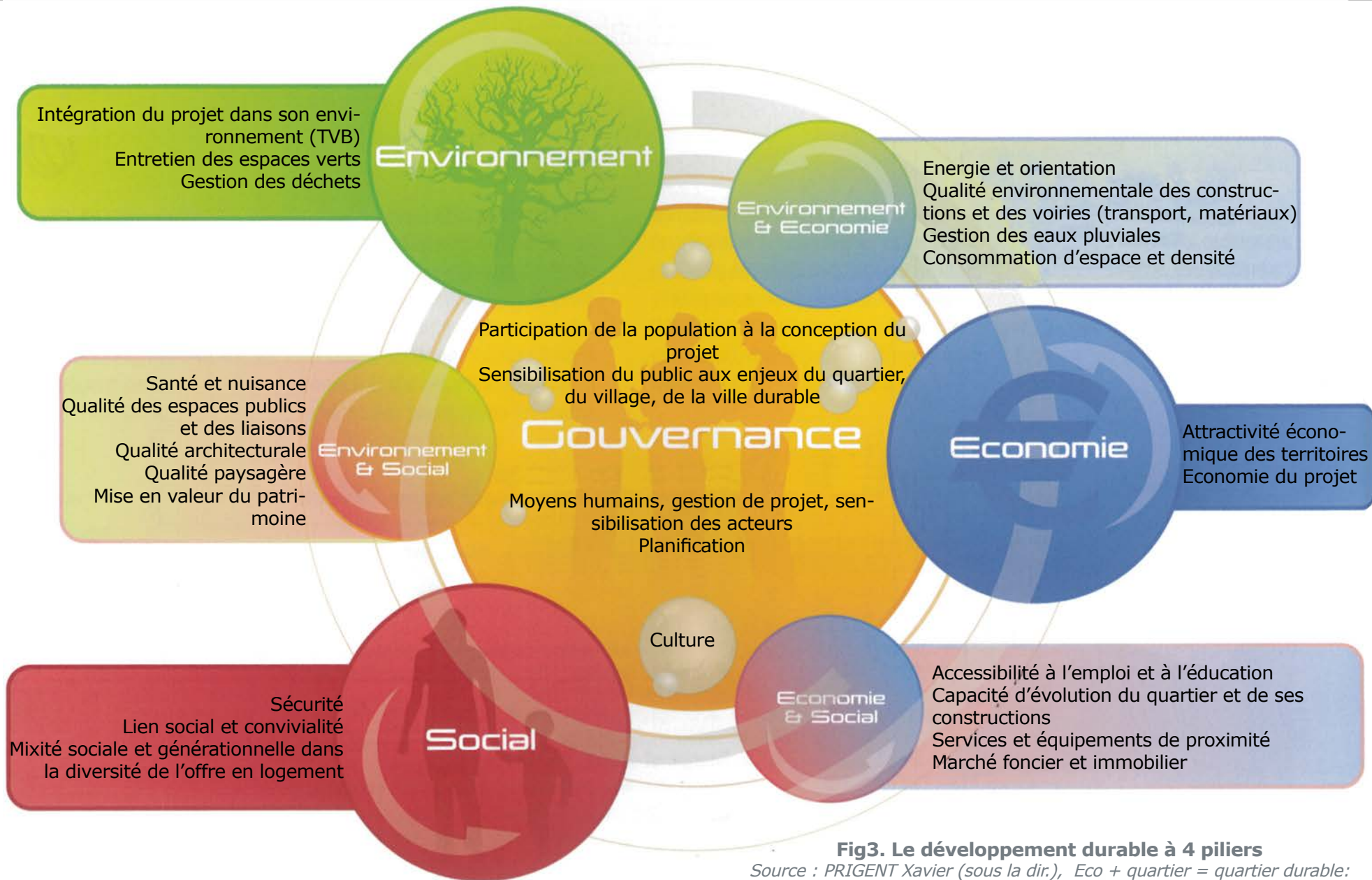
- la question de l'intégration du quartier dans son environnement : celle-ci passe à la fois par une bonne accessibilité mais aussi par une intégration paysagère de qualité des infrastructures routières permettant d'assurer une continuité des «trames vertes et bleues» que ces réseaux peuvent rompre (mobilité & paysage) ; une intégration architecturale à son milieu (paysage & urbanisme)...

Par ailleurs, puisque les habitants et autres usagers sont les premiers concernés par les projets d'urbanisme, la question de la prise en compte des acteurs du projet naît, et notamment la question de la démocratie participative. Le bien-être des habitants de ces nouveaux quartiers devient un élément central. Ceci passe notamment par des espaces de convivialité et de partage. Mais pour que ceux-ci fonctionnent et que les futurs habitants s'investissent dans la vie du quartier, la concertation devient primordiale et incontournable afin que ceux-ci se sentent acteurs du projet de leur futur quartier.

Le développement durable à travers les projets d'urbanisme, mis en parallèle avec les dysfonctionnements constatés au sein du quartier, se voit donc doté d'un 4<sup>ème</sup> pilier, celui de la gouvernance (tenant également compte de l'importance de la culture) et peut alors être synthétisé selon le

schéma ci-contre.

La prise de conscience des défauts des quartiers dits «classiques» (consommation énergétique et pollution des constructions, manque de mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, problématique d'accessibilité, consommation d'espace...) combinée avec la situation alarmante décrite en introduction (multiples pollutions engendrant des changements climatiques, problèmes de santé...) ont alors eu un impact sur la façon de concevoir la ville et de l'habiter, poussant les politiques à réviser ce que doit être le quartier de demain. En a donc émergé la notion de quartier durable puis d'écoquartier, qui doit concilier les diverses fonctions du quartier conventionnel et les principes du développement durable.



**Fig3. Le développement durable à 4 piliers**

Source : PRIGENT Xavier (sous la dir.), *Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique*, Publi-Topex, 2010, p.72.

---

### 1.3 QUARTIER DURABLE, ÉCOQUARTIER : DU QUARTIER RÊVÉ AU QUARTIER VÉCU

La multiplication de projets de développement urbain s'insérant dans le mouvement en devenir de la ville durable se fait largement ressentir depuis ces dernières années. Mais lorsqu'on demande aux citoyens de définir ce qu'est pour eux un écoquartier, cette notion reste encore très abstraite, ou du moins la vision qu'ils en ont reste incomplète. Il est donc nécessaire de faire un point sur ce qui est de l'ordre de la représentation collective de l'écoquartier et de sa définition actée.

#### L'idée préconçue de l'écoquartier

Dans l'imaginaire collectif, l'écoquartier renvoie une image positive de la ville. Pour établir ce diagnostic, en plus des lectures que j'ai entreprises, j'ai posé deux questions à mon entourage : «Qu'est-ce qu'un écoquartier, quelles vocations ?» et «Connaissez-vous des écoquartiers (de nom ou visités)». En tant que paysagiste, et ayant déjà été confrontée à l'étude d'un écoquartier, il était important pour moi de sonder des personnes qui ne sont pas dans le domaine de l'aménagement, ou qui n'ont jamais travaillé sur cette notion. Ce petit sondage (présenté en annexe 2 : les aprioris de l'écoquartier, grille d'analyse) auprès d'une vingtaine de personnes,

plus ou moins familiarisées avec ce terme, a fait émerger plusieurs points récurrents.

La sphère environnementale est le point qui vient en tête. Pour tout le monde, l'écoquartier est un lieu respectueux de l'environnement, tant dans sa construction que dans la consommation des énergies postérieures, émanant de ses habitants. Si beaucoup ont du mal à donner une définition, les images et exemples fusent : panneaux solaires, bennes pour le tri, toitures végétalisées, BBC, respect et production d'énergies, noues paysagères, matériaux écologiques, quartier vert, suppression des pesticides et autres polluants, potagers communs, éoliennes, bonne isolation, géothermie...

Ces images sont bien évidemment alimentées par des écoquartiers que certains d'entre eux connaissent de nom ou qu'ils ont également pu visiter, dont le fameux écoquartier Vauban à Fribourg-en-Brigau qui est le plus souvent cité.

La sphère sociale est le deuxième point qui émerge de ces deux questions (55% des personnes interrogées l'ont mentionné), avec dans un premier temps la notion de partage, de convivialité, et d'entraide, et ensuite la question de la mixité sociale qui est cependant moins apparue dans les réponses. La question du bien-vivre dans ces quartiers est donc la première image qui vient à l'esprit.

## 1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

---

La sphère économique n'a été citée que très rarement (à peine 20%) en soulignant l'importance des commerces de proximité, où là encore les clichés apparaissent avec la question de l'agriculture biologique.

On comprend donc bien que les trois sphères du développement durable (selon le schéma usuel du développement durable, cf Fig1. p.14) ne participent pas toutes à la même hauteur à l'image que l'on se fait d'un écoquartier et vient appuyer les propos énoncés précédemment à savoir que, dans la majorité des cas, l'écoquartier est considéré comme une réponse aux enjeux environnementaux.

Par ailleurs, seulement quatre personnes ayant participé à ce sondage ont cité le développement durable, or aucune d'entre elles n'ont donné d'exemples pour chacun des piliers, tandis que trois personnes ne l'ont pas évoqué mais ont explicité leur point de vue pour chacun de ces trois piliers. Ceci laisse supposer que la notion du développement durable est floue pour beaucoup.

De plus, si l'on se base sur le schéma du développement durable à quatre piliers (cf Fig3. p.19), seulement deux personnes ont mentionné le pilier de la gouvernance à travers la sensibilisation des futurs habitants aux enjeux du quartier et de leur investissement, et aucun n'a évoqué la culture explicitement.

Finalement, je retiendrai de ce sondage une citation qui pose des questions importantes en termes de culture et de vie dans un écoquartier :

*«Pour moi, un écoquartier est un lieu d'entraide, relativement tranquille, où il fait bon vivre, j'en ai une image très positive. C'est un lieu de vie qui intervient de manière la plus respectueuse possible sur le terrain sur lequel il s'inscrit [...] et propose un traitement paysager avec un souci particulier pour la gestion des eaux du site et de la biodiversité. Je pense nous, je pense lieux de rencontre, espaces de partage, à la limite de l'associatif. Je dirais que la notion d'écoquartier est un peu fourre-tout mais éminemment valorisante. Chacun se fait son idée, beaucoup sont produits en France par effet de mode mais transgressent la règle du vivre-ensemble, idée majeure à mon sens de l'écoquartier. A vrai dire, je ne suis pas sûre qu'un écoquartier soit vraiment effectif en France contrairement à la culture allemande qui semble mieux convenir à l'exercice : bref je suis un peu perplexe !»<sup>12</sup>.*

Suite à cette brève approche de l'imaginaire collectif, il est important, avant d'en donner une définition, d'établir un historique de l'évolution de l'écoquartier.

---

12      Propos recueillis auprès de Chloé G.

---

## Chronologie des écoquartiers

Bien que le terme «écoquartier» ne soit fortement utilisé que depuis quelques années, des «quartiers écologiques» apparaissent dès les années 1960, avec des caractéristiques qui peuvent être considérées comme des prémices d'écoquartier. A cette époque, ils correspondaient à des quartiers *«de taille réduite, souvent à caractère résidentiels et plutôt éloignés des centres métropolitains»*<sup>13</sup>, portés par une initiative citoyenne et visaient à la réduction des impacts écologiques et à l'amélioration des conditions de vie. Ces projets considérés à l'époque comme marginaux sont devenus aujourd'hui un mode de pensée qui irrigue les orientations de la ville future. Puis, au cours des décennies suivantes, le concept a évolué et trois types se distinguent<sup>14</sup>.

Tout d'abord les «proto-quartiers» étaient issus de l'association de militants prenant le rôle de «promoteur» (une partie du quartier Vauban à Fribourg en est un exemple).

Viennent ensuite les «quartiers prototypes» des années 1990 notamment représentés par Bo01 à Malmö (Suède). Ceux-ci relèvent d'une initiative des pouvoirs publics et ont bénéficié de moyens financiers exceptionnels

13 BOUTAUD Benoît, Quartier durable ou éco-quartier ?, Cybergeog : European Journal of Geography, Débats, mis en ligne le 24 septembre 2009

14 BOUTAUD Benoît, Quartier durable ou éco-quartier ?, Cybergeog : European Journal of Geography, Débats, mis en ligne le 24 septembre 2009

dans leur phase conception. Quartiers conçus dans le but de réaliser des expériences technologiques, ils sont donc largement considérés comme des vitrines destinées aux populations aisées, évinçant ainsi un des principaux principes des futurs ÉcoQuartiers (selon la labellisation) : celui de la mixité sociale.

Enfin, les «quartiers types», qui comme leur nom l'indique est un produit plus reproductible. C'est ce dernier type qui porte aujourd'hui préjudice à la bonne image de l'écoquartier, pour que celui-ci ne soit pas considéré comme un fourre-tout ou dénommé comme tel trop rapidement sans vraiment tenir tous les engagements du développement durable. C'est ce dernier type d'écoquartier qui est le plus construit car moins coûteux que les autres, mais qui voudrait vivre dans un «quartier type» ? Dénomination qui par ailleurs ne fait mention ni de l'écologie, ni de la notion de durabilité, hors c'est bien de cela dont il est question dans ces quartiers.

Les projets qui se réclament majoritairement de l'appellation «écoquartier» ou «quartier durable», et qui à l'origine étaient employés par les professionnels, tendent à se démocratiser et être également utilisés par le grand public. L'effervescence que ceux-ci génèrent a néanmoins le mérite d'amener à une transition urbaine nécessaire vers le principe d'un développement plus raisonné. Cependant, ces deux termes restent encore

## 1. QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ?

---

flous et leur utilisation quasi systématique dans les nouveaux projets d'urbanisme mérite donc que nous nous penchions sur leur utilisation.

### **Le débat autour des termes «quartier durable» et «écoquartier»**

En réalité, il est inexact de parler d'écoquartier pour les constructions datant d'avant le Grenelle Environnement car c'est à cette période, plus précisément en 2008, que fut inventé le terme «écoquartier» par Jean-Louis Borloo, alors Ministre de l'Énergie, de l'Environnement, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM, actuellement MEDDE) et qui a supplanté le terme de «quartier durable». Souvent utilisés comme des synonymes, certains soulignent tout de même l'altérité entre le quartier durable et l'écoquartier, le premier incluant toutes les notions du développement durable et apparaît donc comme une notion allant bien au-delà de celle du deuxième, qui traiterait uniquement la question de l'écologie, présumé par son préfixe «éco».

Cette subtilité dans les termes permettrait, pour ceux qui l'utilisent, de dissocier les quartiers présentant une vision globale des principes du développement durable de ceux qui ne concentrent leurs efforts que sur des principes techniques et donc moins complexes à orchestrer. Cependant, cette distinction des termes n'est pas approuvée par tous tant ceux-ci sont

proches. P. Lefevre et M. Sabard estiment même que le terme écoquartier permet «d'éviter les querelles de spécialistes et d'attirer la curiosité de tous les autres» tant ce terme est générique. Cependant, que ces termes soient différenciés ou non, l'incertitude demeure à l'heure où les projets prolifèrent.

La faible nuance entre ces deux termes exprimant une partie de la ville durable et les perspectives des évolutions urbanistiques auxquelles ils participent a donc conduit à l'institutionnalisation du terme «écoquartier».

### **La définition ministérielle**

La définition est difficile à trouver et sur le site du MEDDE<sup>15</sup> celle-ci reste succincte : un écoquartier est «*un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire*»<sup>16</sup>.

Le MEEDDAT<sup>17</sup> (actuellement MEDDE) a également hésité entre plusieurs termes. Avant d'utiliser le terme «écoquartier», il a d'abord qualifié ces quartiers en tant que «proto-quartier», renvoyant au prémices des écoquartiers et ainsi les considérant comme des laboratoires de ce que

<sup>15</sup> Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

<sup>16</sup> Site officiel du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, disponible sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-ÉcoQuartier,3863-.html>

<sup>17</sup> Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer



---

pourraient être la ville future. Mais aujourd'hui, celui-ci est bien moins ambitieux et désigne tout projet urbain inscrit dans une approche de développement durable.

Afin de mieux le définir, une liste de dix principes fondateurs a ensuite été dressée par le ministère :

1. Une façon globale et interactive de penser ;
2. Une maîtrise de la croissance urbaine (implantation d'un écoquartier sur une friche ou dans une dent creuse pour éviter l'étalement urbain) ;
3. Une ré-organisation des déplacements (tissu urbain mixte réduisant les besoins de déplacements et favorable aux modes doux) ;
4. Une implantation de l' écoquartier en continuité avec l'urbanisation existante ;
5. Une conception intégrant 9 principaux paramètres : création d'emplois, modes de transports alternatifs, écoconstruction, protection des espaces naturels, gouvernance participative, choix énergétiques raisonnés, systèmes alternatifs d'assainissement, lutte contre les nuisances sonores, prévention des risques ;
6. Une densification générée par l'invention de nouvelles formes urbaines ;
7. Une éco-construction/rénovation tenant compte des qualités urbaines, sociale, d'usage, environnementale, sanitaire, économique;

8. Une gouvernance partenariale et un management environnemental;
9. Une maîtrise d'ouvrage fédératrice pour le montage d'un écoquartier ;
10. Une législation au service du projet (réglementation et documents d'urbanisme)<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> LEFEVRE, Pierre et SABARD, Michel. Les ÉcoQuartiers. Rennes : Editions Apogées, 2009. p.10.

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

---

Le gouvernement, conscient de la définition trop large qu'il avait donné de l'écoquartier, a mis en place la labellisation ÉcoQuartier afin de distinguer les quartiers répondant aux enjeux du développement durable de ceux qui tentent de traiter vaguement de certaines problématiques environnementales.

### 2.1 DES OUTILS DÉJÀ EN FAVEUR D'UN URBANISME DURABLE

#### Les textes français

Outre les lois Grenelle I et II qui sont à l'origine de la création des écoquartiers et qui ont déjà été citées dans le paragraphe consacré à l'évolution de la notion du développement durable dans l'urbanisme français (I.1.1), plusieurs lois ont participé au développement de la ville durable.

La LOADDT<sup>19</sup> (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable des Territoires) du 25 juin 1999 vise principalement à un développement plus soutenable et harmonieux des territoires. Ceci passe notamment par les Agenda 21 initiés lors du sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992. Les programmes de développement doivent en outre favoriser les modes de production et de consommation économes en

<sup>19</sup> Textes de loi disponibles sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000760911&categorieLien=id>

ressource et socialement responsables vis-à-vis de la population présente et future.

La loi SRU<sup>20</sup> (Solidarité et Renouvellement Urbain) datant de 2000 a été élaborée autour de trois principes :

- la solidarité induite par un taux minimal de logements sociaux (celui-ci passe de 20 à 25% de logements sociaux en janvier 2013, et renforcé par la loi ALUR - loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)
- le développement durable à travers une densification raisonnée des espaces déjà urbanisés (et en limitant l'étalement urbain)
- le renforcement de la démocratie et de la décentralisation.

D'autres lois en faveur d'un aménagement raisonné des territoires et un urbanisme basé sur les principes du développement durable existent. Elles relèvent (quasi) exclusivement de deux codes impactant toute nouvelle construction :

- le code de l'urbanisme qui impose les principes du développement durable dans les documents de planification (SCoT, PLU et cartes communales)
- le code de l'environnement qui prône les cinq finalités du développement durable (cf paragraphe définition du développement durable p.13) et reprises dans les Agenda 21 locaux.

<sup>20</sup> Textes de loi disponibles sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000207538&dateTexte=&categorieLien=id>

---

## Les outils nationaux

La démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), développée par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) en 2001 pour répondre à un nouveau cadre réglementaire, est un outil permettant la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme, et particulièrement dans l'élaboration ou la révision de PLU et de SCoT. Cette approche prend le plus souvent la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et intervient à chaque étape du projet, essentiellement pour comprendre l'impact du projet sur son environnement, à travers plusieurs thèmes (énergie, climat, déplacements, eau, déchets...). Cette approche qui semble de prime abord purement environnementale, et par ailleurs mise en avant sur la couverture du guide de l'AEU<sup>21</sup> à travers un titre mono-orienté «l'AEU, pour concilier urbanisme et environnement», peut être mise en parallèle de la critique énoncée envers les quartiers ne traitant que de la sphère environnementale et écartant les sphères sociale et économique.

La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale), lancée en mars 2010 et révisée en mars 2013, vise à «*améliorer la qualité environnementale des bâtiments neufs et existants, c'est-à-dire à offrir des ouvrages sains et*

<sup>21</sup> ROBINET Pascale, L'Approche Environnementale de l'Urbanisme, pour concilier urbanisme et environnement, ADEME, 2008, 6p.

*confortables dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, sont les plus maîtrisés possibles»<sup>22</sup>. Ce référentiel, porté par l'association HQE en collaboration avec l'ADEME et d'autres institutions, est donc un outil purement basé sur l'aspect environnemental.*

La démarche HQE<sup>2R</sup> (Haute Qualité Environnementale et Economique tenant compte de la Réhabilitation des bâtiments et le Renouvellement des quartiers) est un projet lancé en 1999 par Philippe Outrequin et Catherine Charlot-Valdieu ainsi que d'autres collaborateurs. Il se base sur l'appellation bien connue HQE qui vise à améliorer la qualité environnementale des bâtiments neufs ou existants. Cette ressemblance de terme provient de l'envie de pousser plus loin la logique de réhabilitation du bâtiment au renouvellement du quartier et d'intégrer les sphères sociale et économique, contrairement au label HQE qui n'intégrait que la dimension environnementale. Par ce changement d'échelle, tous les domaines ayant attrait à la vie de quartier ont dû être également intégrés afin de se rapprocher du quartier durable. Cette démarche vise donc l'échelle du quartier et de nombreux quartiers partout en Europe ont adopté cette démarche lors de leur réhabilitation, comme c'est le cas de la Viscose à Echirolles (38).

<sup>22</sup> Association HQE, La démarche HQE, mars 2010. Disponible sur [http://assohqe.org/hqe/IMG/pdf/fiche\\_Demarche\\_HQE.pdf](http://assohqe.org/hqe/IMG/pdf/fiche_Demarche_HQE.pdf)

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

---

### Les outils régionaux

D'autres référentiels et méthodologies sont également apparus :

- la méthode *@d aménagement durable* élaborée par la DRIEA Ile-de-France, visant à situer l'ambition des projets en matière de développement durable, appropriable par les collectivités locales et pouvant aboutir à la création d'écoquartiers ou aménagements durables faisant levier sur le territoire
- le référentiel *Un aménagement durable pour la ville de Paris*, établi sous forme de fiches pratiques pour réaliser ou réhabiliter un quartier
- l'outil Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains initié par la région Ile-de-France, dans le but de stimuler la création de quartier innovants et exemplaires
- le référentiel AURA (Améliorer l'Urbanisme par un Référentiel d'Aménagement) adopté par la ville de Montpellier
- l'ADDOU de Rennes (Approche Développement Durable des Opérations d'Urbanisme)...

Autant d'outils qui ont permis de conduire à la ville durable mais qui restent cependant bien différents du label ÉcoQuartier, car constituent pas une forme d'engagement au respect de critères

La démarche de labellisation s'est donc réalisée dans un cadre d'émergence de lois et de préconisations pour la transformation d'une ville plus durable. Outre les normes émanant des réglementations techniques de la RT2012<sup>23</sup> (fixant les normes BBC par exemple), non décrites ici, et bien avant la création du label ÉcoQuartier, plusieurs outils, démarches et référentiels ont pris place dans la réalisation des projets d'urbanisme.

D'ordre national ou élaborés à l'échelle régionale, ceux-ci concordent à une démarche transversale, intégrant principalement les préoccupations environnementales mais également sociales, économiques, techniques... Cependant, la multiplication de ces outils souligne bien la difficulté d'élaborer une ville durable, d'une part car il est difficile de concevoir un projet de qualité répondant à tous les enjeux du développement durable mais également car son insertion dans une ville complique davantage la réussite d'un tel projet sur le long terme. La labellisation ÉcoQuartier tente justement d'intégrer ces deux dimensions dans l'élaboration des projets.

---

23 Réglementation cadrant la thermique des bâtiments pour les constructions neuves en France

---

## 2.2 LE LABEL ÉCOQUARTIER : CONTEXTUALISATION ET DÉFINITION

### Des projets nationaux engagés dans le plan Ville durable

En octobre 2008, le plan Ville durable est adopté. Celui-ci vise à l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir des projets de ville, de la construire et de la gérer. Ce plan concerne quatre actions à plusieurs échelles (dont la démarche ÉcoQuartier) et se place dans la continuité du Grenelle Environnement. Il a pour vocation de mettre en valeur les opérations exemplaires d'aménagement déjà engagées, d'une part pour établir une base de références mais également pour susciter l'envie à d'autres collectivités de s'engager dans cette voie.

Les appels à projets ÉcoQuartier constituent la mesure phare du plan Ville durable. Ceux-ci ont été engagés dans le but de mobiliser les collectivités à faire progresser les opérations de quartiers classiques (en référence aux nombreux défauts recensés dans la Fig.2 p.17). Un club opérationnel, le Club National ÉcoQuartier, fondé en 2010 rassemble les projets contribuant à la ville durable afin de les valoriser et de promouvoir les bonnes pratiques engagées dans les différents domaines (eau, déchets, biodiversité, mobilité, énergies, densité et formes urbaines...). Il vise tout particulièrement à

l'émulation et au progrès et ceci grâce à une diffusion des travaux déjà entrepris et des conférences permettant une réflexion autour des obstacles que l'on rencontre aujourd'hui en urbanisme et des solutions qui peuvent être apportées.

La démarche EcoCité est la deuxième action, celle-ci se situant à l'échelle de la ville. Ces projets mobilisent quant à eux les grandes agglomérations sur des projets de grande ambition. L'enjeu est ici de soutenir la croissance et l'attractivité des villes tout en respectant le bâti et le patrimoine existant. Celle-ci s'inscrit notamment dans la lutte contre l'artificialisation des sols, la pollution de l'air et le réchauffement climatique.

L'appel à projets Transports Collectifs en site propre vise quant à lui à accélérer le développement des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP). Celui-ci mis en parallèle des démarches ÉcoQuartier et EcoCité tient une grande importance puisqu'il permet de rendre l'accessibilité aux quartiers et à la ville plus aisée. Il s'inscrit dans le concept de Ville Durable par le développement de mobilités alternatives à l'automobile.

Enfin, le plan national «Restaurer et Valoriser la Nature en Ville» lancé en juin 2010 vise quant à lui à instaurer une «trame verte et bleue» en ville,

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

---

facteur d'une amélioration du cadre de vie et participant à une amélioration des impacts de la ville sur l'environnement (réduction des pollutions, maîtrise des ruissellements, maintien de la biodiversité...) et favorisant le lien social et l'échange entre les habitants (jardins partagés, parcs...).

### Définition d'un ÉcoQuartier

En France, l'initiative des écoquartiers est portée par les collectivités locales. Suite à sa vulgarisation, l'État, et plus particulièrement le MEDDE, a engagé un processus de labellisation afin d'amorcer une nouvelle génération d'écoquartier répondant cette fois à des critères bien précis. Émergent alors les «ÉcoQuartiers». Celui-ci se définit comme *«le développement d'un quartier durable englobant des considérations liées aux transports, à la densité et aux formes urbaines, à l'éco-construction, mais également à une mixité sociale et fonctionnelle et à la participation de la société civile»*<sup>24</sup>.

### Les dates clés de la démarche ÉcoQuartier

Initiée en 2008, la démarche nationale ÉcoQuartier a rapidement connu un franc succès, notamment grâce à plusieurs appels à projet, des campagnes de labellisation et des révisions de textes qui ont permis de réajuster les attentes et les critères des écoquartiers. Les dates qui suivent permettent

<sup>24</sup> CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, Concevoir et évaluer un projet d'écoquartier. Avec le référentiel INDI, Paris : Le Moniteur, 2012, p.359

de remettre en perspective le déroulement de cette démarche :

2009 : premier Appel à Projets ÉcoQuartiers

2011 : second Appel à Projets ÉcoQuartiers

2012 : création du Label national ÉcoQuartier : un label pour tous

2013 : première campagne de labellisation (13 Labels décernés et 32 diplômes «engagé dans la labellisation»)

2014 : deuxième campagne de labellisation (19 Labels décernés et 53 diplômes «engagé dans la labellisation»)

2015 : troisième campagne de labellisation

C'est donc au bout de quatre années que la phase d'expérimentation, à travers les appels à projet, a enfin permis de labelliser les premiers ÉcoQuartiers. A partir de cette date commence la diffusion de la démarche qui permettra résolument d'aménager le territoire de façon durable.

Outre les réponses aux enjeux environnementaux d'ordre national et international qu'apportent les ÉcoQuartiers, cette démarche est aujourd'hui au cœur de l'actualité de l'urbanisme français qui tente de répondre à quatre enjeux mêlant des fonctions diverses comme habiter, travailler, circuler et se recréer<sup>25</sup>:

<sup>25</sup> En référence aux quatre fonctions de la ville définies par Le Corbusier dans la Charte d'Athènes, 1933

- 
- la transition écologique en milieu urbain : densité, nature en ville, anticipation et adaptation au changement climatique sont les composantes à prendre en compte dans un ÉcoQuartier et à articuler de façon harmonieuse;
  - l'égalité des territoires : l'ÉcoQuartier doit assurer une mixité fonctionnelle et sociale afin de réduire les difficultés de chacun pour se loger, se divertir, travailler, rester en bonne santé tout en valorisant les atouts des territoires et les savoir-faire locaux. La fonction circuler à un rôle important compte tenu de son poids dans le budget des ménages. La mixité fonctionnelle à l'échelle d'un quartier permet donc de réduire le besoin de déplacement, ce qui va dans le sens d'une égalité des territoires ;
  - l'objectif des 500 000 logements annuels : les ÉcoQuartiers, par leur mixité fonctionnelle opère comme un levier pour le développement économique d'un territoire et engage donc une dynamique à tout niveau (construction de logements, emploi, loisirs, culture...).<sup>26</sup>

Chacun de ses objectifs est une réponse légitime face aux enjeux actuels.

Et s'il est davantage concevable que le premier et le troisième point soient

plus facilement atteignables par la construction des ÉcoQuartiers, le

<sup>26</sup> Basé sur les objectifs définis dans le dossier de presse du MEDDEM.

Ministère de l'égalité des territoires et du logement, *Dossier de presse, Lancement du label national ÉcoQuartier*, Brétigny-sur-Orge, 2012, p.4

deuxième point traitant de l'égalité des territoires est un objectif qui devrait être au cœur de toute opération d'urbanisme, sans privilège de quelconque territoire que ce soit.

## 2.3 POURQUOI CE LABEL

### **Donner un aboutissement à quatre années d'expérience**

Lorsque la démarche fut engagée en 2008, un aboutissement du travail d'expérimentation effectué dans le cadre d'un partenariat très large et ayant connu un fort engouement de la part des collectivités était nécessaire. La construction du Référentiel ÉcoQuartier (ou grille ÉcoQuartier présentée dans les paragraphes qui suivent) qui en résulte permet alors de servir de base d'évaluation des projets. Ce nouveau label permet en outre de «*distinguer l'exemplarité des démarches, clarifier les conditions de réussite des ÉcoQuartiers et passer à une diffusion à grande échelle*»<sup>27</sup>.

Les quatre années d'expérience (entre 2008 et 2012) ont alors conduit à une vision commune avec des caractéristiques clairement définies (contrairement aux premiers écoquartiers qui avaient chacun leurs objectifs et dont on avait peine à donner une définition claire). Ainsi, l'ÉcoQuartier

<sup>27</sup> Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de presse, Lancement du label national ÉcoQuartier, Brétigny-sur-Orge, 2012, p.5

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

---

est une « opération qui propose de construire une ville mixte, en association avec les différentes parties prenantes et les habitants, dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique. Réaliser un ÉcoQuartier, c'est trouver la bonne réponse, tant dans la programmation (logements, activité économique, équipements, etc.) que dans la forme urbaine (de la maison aux îlots plus denses), adaptée conjointement au contexte et aux besoins locaux et aux enjeux nationaux»<sup>28</sup>.

Ce cadrage permet donc de réaffirmer les principes du développement durable de façon claire tout en restant assez généraliste afin de ne pas imposer de norme qui aboutirait à des modèles urbains reproductibles à l'infini, ne répondant ainsi plus aux enjeux spécifiques de chaque territoire et faisant barrage à la conception de quartiers innovants avec des pratiques alternatives.

### **Parer les limites des appels à projets**

La création du label ÉcoQuartier en 2012 s'est avérée nécessaire après le constat de deux limites des appels à projet. Tout d'abord, le terme «ÉcoQuartier» n'était pas protégé, ne garantissant pas un écoquartier répondant réellement à tous les enjeux du développement durable et au

<sup>28</sup> Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de presse, Lancement du label national ÉcoQuartier, Brétigny-sur-Orge, 2012, p.5

respect du référentiel ÉcoQuartier.

L'autre limite est d'aboutir à un risque de lassitude des collectivités participant à ces appels à projets, qui constituent initialement une démarche expérimentale. La sensibilisation des collectivités effectuée devait donc faire place à davantage d'engagement de leur part. En recevant le label, la phase expérimentation donne le relais à la phase opérationnelle dont le respect du niveau d'exigence est reconnu. Mais la question qu'on peut soulever ici est : comment passer d'une démarche expérimentale à une politique publique nationale ?

### **Faire adhérer les collectivités à la démarche ÉcoQuartier**

Le label ÉcoQuartier est donc un aboutissement de la démarche de projet en faveur de la ville durable. Celle-ci étant imposée par les nombreuses lois et codes énoncés auparavant, les collectivités ont rapidement trouvé l'intérêt de participer à la démarche ÉcoQuartier, afin d'en obtenir la reconnaissance. Le processus d'octroi de la labellisation vise trois finalités (cf Fig4. page suivante) :

- encourager les élus à suivre les 20 engagements de la ville durable par la signature de la Charte ;
- pérenniser les ambitions du projet tout au long de son élaboration par une évaluation des objectifs (triple expertise d'un expert national (CETE),

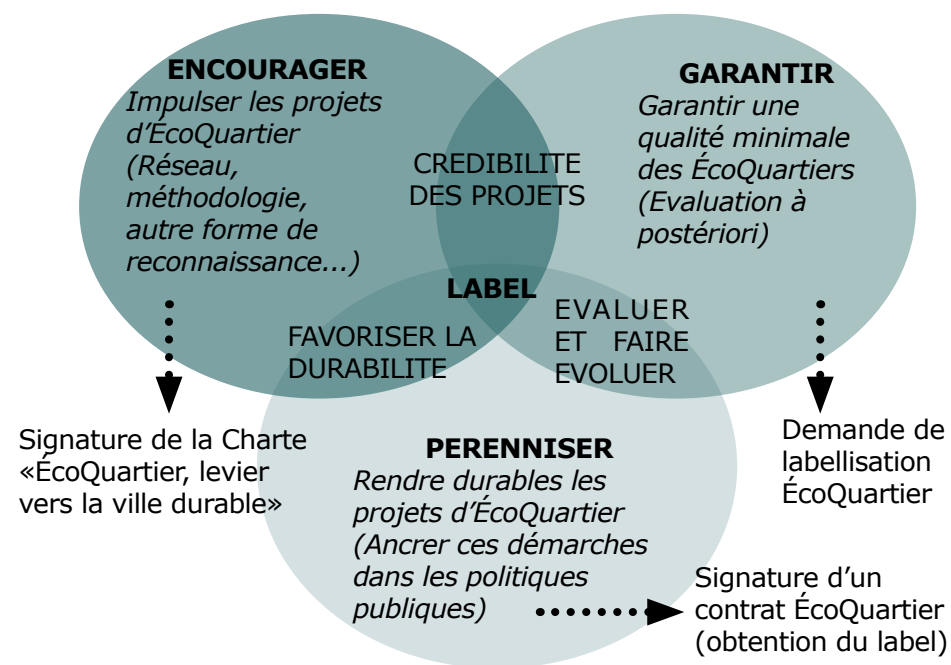


d'un expert local (DREAL<sup>29</sup>) et d'un expert externe à la fonction publique (ADEME, ANRU<sup>30</sup>, ANAH<sup>31</sup>...) et un suivi de la démarche permettant la demande de labellisation et son inscription dans la «démarche nationale» ;

- garantir le projet ÉcoQuartier par l'obtention du label une fois la réalisation engagée et la vérification du respect des engagements.

La qualité d'un projet peut être perceptible dès son démarrage : diagnostic territorial, programme issu d'une analyse des besoins locaux, localisation pertinente en vue des services proches... Mais afin de garantir le suivi des objectifs, le label n'est décerné par le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement que lorsque la réalisation du quartier est suffisamment entamée. Cette attribution en fin de démarche permet également une appellation «ÉcoQuartier» légitimée par des résultats probants et non supposés.

Par ailleurs, un label ÉcoQuartier décerné ne peut pas être retiré (mais il peut être millésimé). Ce point est critiquable car un des critères permettant la labellisation concerne la mixité fonctionnelle du quartier, or la pérennité des commerces dépend largement de la situation économique du pays et du pouvoir d'achat des habitants. Ainsi, un quartier peut rapidement devenir



**Fig4. Les finalités de la création du label ÉcoQuartier**  
 Source : FAUCHEUX, Franck. Bilan de la démarche ÉcoQuartier, p.29.

monofonctionnel (logement par exemple), par une mutation du foncier, le logement étant largement plus rentable que les bureaux ou commerces. Enfin, le label ÉcoQuartier agit comme un levier de valorisation, de comparaison et de partage à l'échelle internationale d'une vision de la ville durable et permet de diffuser les bonnes pratiques et les savoir-faire français. En outre, l'élaboration de cet outil national s'est faite en tenant

29 Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
 30 Agence Nationale pour la Rénovation urbaine  
 31 Agence NAtionale de l'Habitat

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

---

compte de certifications environnementales internationales (HQE français détaillé auparavant, mais aussi LEED<sup>32</sup>, CASBEE<sup>33</sup>, BREEAM<sup>34</sup>, ISO<sup>35</sup>...), et surtout de la démarche européenne du Cadre de référence de la ville durable (RFSC : Reference Framework for Sustainable Cities).

### 2.4 UN LABEL EN MOUVANCE

Pour obtenir la labellisation ÉcoQuartier, la collectivité porteuse du projet doit se référer à une Grille ÉcoQuartier. A ce jour, celle-ci a déjà subi deux modifications.

#### La Grille ÉcoQuartier 2009

La première grille (présentée en annexe 3) proposait aux collectivités d'évaluer leur projet d'écoquartier sur la base des trois piliers du

32 Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) est un système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale créé par US Green Building Council en 1998. Site officiel de la certification LEED, disponible sur <http://www.usgbc.org/leed>

33 Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency. Développé en 2001, ce système évalue et certifie la performance environnementale de divers types de projets au Japon

34 BREEAM («BRE Environmental Assessment Method» ou méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE) est le référentiel le plus ancien et le plus utilisé à travers le monde. Site officiel BREEAM, disponible sur <http://www.breeam.org/>

35 Démarche ISO sur l'aménagement durable et résilient

développement durable (social/sociétal, économique et environnemental). Sûrement par manque de recul et d'expérience, mais peut-être aussi à cause d'une volonté de lancer trop rapidement les appels à projets, ce référentiel est très succinct (seulement trois orientations pour les piliers social/sociétal et économique) et peu ambitieux, voire même dépourvu de réels critères d'évaluation.

Plusieurs points essentiels sont notamment manquants comme l'appui du projet sur les ressources et contraintes du territoire, la valorisation du patrimoine local, l'histoire et l'identité du lieu, la question des usages, le cadre de vie des futurs habitants... Non seulement les engagements sont donc incomplets, mais ils sont aussi très généralistes et manquent de clarté. Le pilier environnemental en est l'exemple le plus révélateur avec une énumération de sept thèmes à considérer dans l'élaboration du projet (eau, déchets, biodiversité, mobilité...), mais qui ne définit pas les actions à y associer. Celles-ci auraient pu être de l'ordre de la préservation des ressources naturelles (eau, biodiversité), lutte contre l'étalement urbain (densité et formes urbaines), urbanisme adapté aux changements climatiques (écoconstruction, énergies renouvelables)...

Ce manque de précision dans l'énoncé des engagements et de critères associés laisse certes plus de marge de manœuvre aux collectivités pour la conception de leur projet d'écoquartier mais rend complexe son expertise.

---

## La Grille ÉcoQuartier 2011

La première grille de 2009 qui n'était pas assez aboutie et peu ambitieuse a alors été totalement repensée et est présentée en annexe 4. Les trois piliers ont changé de dénomination afin d'apporter une précision aux enjeux :

- le «pilier social et sociétal» devient «cadre de vie et usages» ;
- le «pilier économique» disparaît et laisse place à une nouvelle dimension «développement territorial» qui reprend en partie les questions du pilier économie mais pas seulement (la question de la mixité fonctionnelle passe du pilier économique dans la grille 2009 à la dimension du développement territorial qui lui est plus adaptée, tout comme la question de la mobilité qui était placée dans le pilier environnemental dans la grille de 2009) ;
- le «pilier environnemental» devient «préservation des ressources et adaptation au changement climatique» (dans laquelle on parle enfin du changement climatique, un des facteurs alarmants de notre mode de vie et qui était absent de la grille 2009).

Ceux-ci ont été complétés par une quatrième dimension intitulée «démarche et processus» qui devient par ailleurs la dimension au cœur des trois autres, et qui intègre pour la première fois la notion de pérennité de la démarche et donc le suivi du projet à long terme. De plus, les piliers ne sont plus traités séparément, les critères ayant inévitablement une transversalité.

Cette grille se voit maintenant dotée de 20 ambitions (5 ambitions dans chacune des 4 dimensions, cf annexe 4A) issues des différentes politiques menées par l'État (lois Grenelle, Agendas 21 locaux...) mais aussi en accord avec les nouvelles législations européennes (Cadre de référence ville durable européenne validé en juin 2010).

Malgré cette restructuration de la Grille ÉcoQuartier, cet outil est encore loin d'être parfait. Il existe en effet plusieurs redondances dans les actions proposées en réponse aux ambitions (2 exemples sont présentés en annexe 4B) mais pour n'en citer qu'une, l'objectif 2.2 «Développer un urbanisme économe en ressources foncières et en lien avec la ville existante» et l'objectif 3.2 «Organiser la maîtrise de son foncier» concordent tous deux à une réflexion sur le foncier.

Ensuite, quelques incohérences existent également : c'est notamment le cas dans le texte accompagnant l'ambition 6 «Promouvoir le vivre ensemble» qui prône la mixité fonctionnelle alors que celle-ci fait déjà l'objet d'une ambition à part entière : ambition 11 «Assurer la mixité fonctionnelle». Cette redondance s'explique notamment par un intitulé de l'ambition 6 trop généraliste.

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

---

### La Grille ÉcoQuartier 2013

Une nouvelle grille (cf Fig.5 page suivante - les éléments en surbrillance étant les domaines dans lesquels l'Agence ARTER intervient dans le cadre du projet de La Motte-Servolex) a alors vu le jour en 2013 avec toujours la même structuration des 20 engagements répartis en 4 dimensions, leur dénomination étant cette fois-ci plus détaillée :

- démarche et processus : faire du projet autrement ;
- cadre de vie et usages : améliorer le quotidien ;
- développement territorial : dynamiser le territoire ;
- préservation des ressources et adaptation aux changements climatiques: répondre à l'urgence climatique et environnementale.

Dans cette grille, certaines ambitions (devenues des engagements) ont disparu (comme l'ambition 15 «valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier»), d'autres ont fusionné et de nouvelles sont apparues. Les modifications les plus importantes concernent la dimension «cadre de vie et usages» où les questions de bien vivre ensemble et de solidarité sont regroupées sous un seul engagement. Le «cadre de vie agréable et sain» devient «cadre de vie sain et sûr», l'aspect agréable étant relégué sous la forme de «qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie». Un nouveau point important, et qui façonne l'image que l'on se

fait d'un écoquartier aujourd'hui, est l'engagement 6 «travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain» (positionné par ailleurs en tête de dimension «cadre de vie et usages»).

Enfin, concernant la dimension «développement territorial», 2 nouveaux éléments sont pris en compte : les courtes distances (engagement 12), les circuits courts (engagement 13) et les nouveaux services innovants possibles grâce à une transition numérique (engagement 15).

Les projets conçus à partir de cette grille sont ensuite suivis et évalués au regard de 20 critères d'évaluation (pour les engagements d'ordre qualitatif) et indicateurs chiffrés (pour les engagements liés à des critères mesurables), présentés à travers la figure 6 p.37 et détaillés dans l'annexe5.

### Fig5. Les 20 engagements de la Charte des ÉcoQuartiers

Source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de labellisation ÉcoQuartier, p.19.

- Démarche et processus : faire du projet autrement
- Cadre de vie et usages : améliorer le quotidien
- Développement territorial : dynamiser le territoire
- Préservation des ressources et adaptation aux changements climatiques : répondre à l'urgence climatique et environnementale

<b>1</b>	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	<b>6</b>	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	<b>11</b>	Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	<b>16</b>	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
<b>2</b>	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	<b>7</b>	Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	<b>12</b>	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	<b>17</b>	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit renouvelables et de récupération
<b>3</b>	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	<b>8</b>	Assurer un cadre de vie sain et sûr	<b>13</b>	Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	<b>18</b>	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
<b>4</b>	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	<b>9</b>	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	<b>14</b>	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	<b>19</b>	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
<b>5</b>	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	<b>10</b>	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	<b>15</b>	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	<b>20</b>	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

## 2. NOUVELLE DÉFINITION DE L'ÉCOQUARTIER PAR LA LABELLISATION

1	<p>Qualité du diagnostic</p> <p>Pertinence de la programmation</p>	<p>6</p> <p><b>Étalement urbain</b> : % de l'EcoQuartier en extension urbain</p> <p><b>Densité brute</b> : nombre de logements par ha</p> <p><b>Densité nette</b> : nb logt/ha (hors voirie et espaces publics)</p>	<p>11</p> <p>Participation au développement économique local</p>	<p>16</p> <p>Anticipation et adaptation au changement climatique</p>
2	<p>Qualité de la gouvernance de projet</p> <p>Innovation dans le pilotage du projet</p>	<p>7</p> <p><b>Mixité sociale</b> : % de logements sociaux dans l'EcoQuartier</p> <p>Qualité des équipements liés à la solidarité et au bien-vivre ensemble</p>	<p>12</p> <p><b>Mixité fonctionnelle (x3)</b> : % surface <b>bureaux</b> % surface <b>services et commerces</b> % surface <b>autres activités</b></p> <p>Accessibilité aux fonctions fondamentales</p>	<p>17</p> <p><b>Sobriété</b> : moyenne de consommation des bâtiments dans l'EcoQuartier kWh/m<sup>2</sup>/an</p> <p><b>Filière EnR électricité</b> : % d'électricité produite par EnR</p> <p><b>Filière EnR chaleur</b> : % de chaleur produite EnR</p>
3	<p><b>Investissement de la collectivité</b> : Part assumée par la collectivité dans le coût d'investissement</p> <p>Qualité de l'approche en coût global</p>	<p>8</p> <p>Capacité à prendre en compte les pollutions et nuisances</p>	<p>13</p> <p>Promotion des ressources et des filières locales</p>	<p>18</p> <p><b>Recyclage</b> : % de logements à moins de 200 m d'un point d'apport volontaire</p> <p>Qualité du traitement local et de la valorisation des déchets</p>
4	<p>Anticipation de la gestion</p> <p>Prise en compte des usages</p>	<p>9</p> <p><b>Espaces verts</b> : m<sup>2</sup> d'espaces verts publics/habitant</p> <p><b>Espaces publics</b> : m<sup>2</sup> d'espaces publics (hors espaces verts)/habitant</p> <p>Qualité de la création architecturale et urbaine</p>	<p>14</p> <p><b>Stationnement</b> : nombre de places par logement</p> <p>Qualité des circulations douces</p> <p><b>Desserte</b> : % de la surface de l'EcoQuartier ayant accès au TC</p>	<p>19</p> <p><b>Imperméabilisation</b> : % de surfaces imperméabilisées</p> <p>Qualité de la gestion intégrée de l'eau</p>
5	<p>Qualité des démarches d'évaluation et d'amélioration continues</p>	<p>10</p> <p><b>Réhabilitation</b> : % de la surface de plancher réhabilitée ou reconvertie par rapport aux surfaces existantes</p> <p>Valorisation du patrimoine existant</p>	<p>15</p> <p><b>Connectivité</b> : % de logements (ou équivalent logement) ayant un accès à internet d'au moins 30Mb/s</p>	<p>20</p> <p><b>Surfaces végétalisées</b> : % de la surface dédiée aux espaces végétalisés (dont toitures)</p> <p>Qualité de la prise en compte de la biodiversité</p>

**Fig6. Les 20 critères d'évaluation et indicateurs**

Source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de labellisation ÉcoQuartier, p.42.



---

# PARTIE II

QUE SE JOUE-T-IL DANS LA QUÊTE DE CE LABEL ?

*ANALYSE D'ÉCOQUARTIERS DANS L'AGGLOMÉRATION CHAMBÉRIENNE*





---

L'élaboration de la Grille ÉcoQuartier a été le fruit d'un long processus mêlant enjeux locaux (logement, lutte contre l'étalement urbain, cadre de vie, emploi, mobilité...) et internationaux (réchauffement climatique, préservation des ressources...). La confrontation de ces enjeux avec les engagements de la Grille ÉcoQuartier fait donc émerger plusieurs questions: quels sont les lieux les plus adaptés pour la construction d'un écoquartier ? Existe-t-il des lieux privilégiés pour construire des écoquartiers ? Est-il plus opportun de construire ces projets sur des espaces vierges ou au contraire sur des lieux «pollués» permettant une revalorisation foncière ? Si la question de la micro-échelle (celle du site-même) pose question, l'échelle de la ville et sa morphologie posent également la question suivante : un écoquartier a-t-il sa place en milieu périurbain voire rural ?

Cette série de question met donc en avant deux enjeux : la réponse locale à des enjeux internationaux et l'insertion de ces morceaux de ville dans le tissu existant.

Cette partie vise donc à illustrer le propos à travers des exemples concrets, à identifier les raisons motrices de ces projets, les acteurs et les contraintes auxquelles les porteurs de projet ont dû faire face pour mettre en œuvre un quartier visant à être labellisé. Une synthèse comparative des trois secteurs étudiés permettra de mettre en perspective l'évolution des projets et les réponses apportées en fonction des contextes.

# 1. CHOIX DES SECTEURS ET MÉTHODOLOGIE

## 1.1 CHOIX DES SECTEURS D'ÉTUDE

Les secteurs d'étude étaient soumis à plusieurs critères.

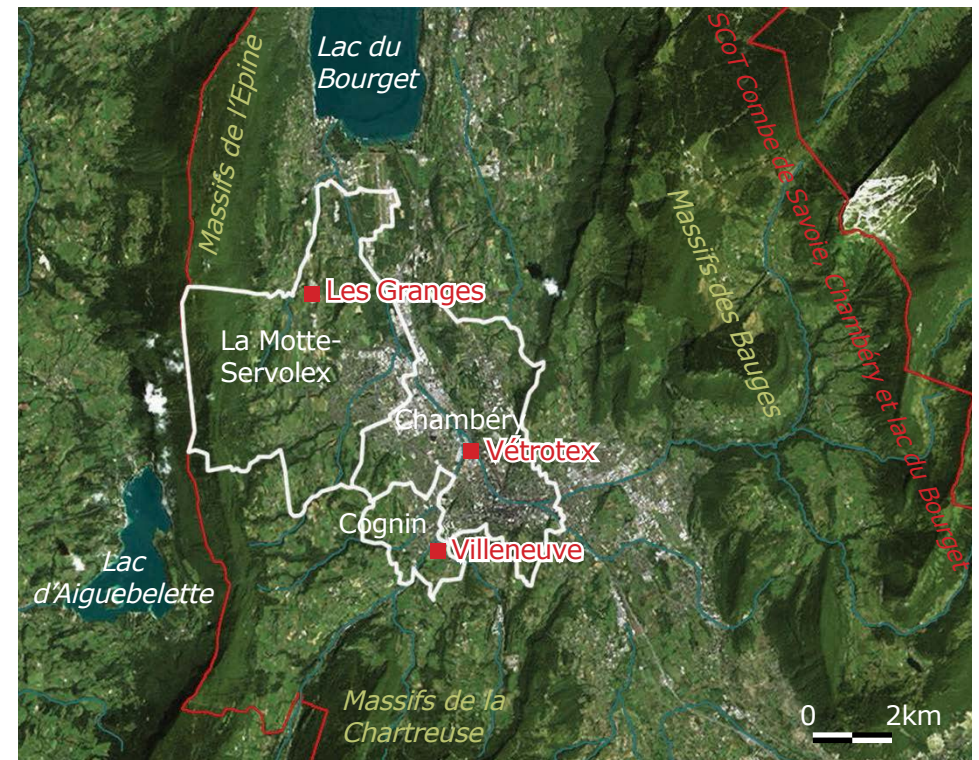
Tout d'abord, les écoquartiers devaient s'inscrire dans une volonté de labellisation, ceux-ci devant se trouver dans l'agglomération chambérienne afin d'avoir un contexte commun connaissant donc des facteurs d'influence comparables.

Le choix des trois écoquartiers s'est porté sur la diversité de leur localisation: écoquartier en centre-ville, en milieu périurbain et en milieu rural.

L'affectation initiale du site fut également un facteur de choix. Celle-ci se veut variée afin d'illustrer les différentes motivations pour la création d'un écoquartier et les réponses qui y sont apportées.

Ces trois écoquartiers présentaient également des échelles et des phases d'avancement du projet différentes, permettant de questionner dans chacun des cas la prise en compte et l'application du développement durable induit par la Grille ÉcoQuartier et montrant comment la volonté de labellisation a impacté les projets.

Le premier secteur d'étude se situe à La Motte-Servolex (site de projet dans le cadre de ma formation d'apprentissage chez ARTER) et nommé «éco-hameau» des Granges en raison de son implantation dans un milieu



**Fig7. Secteurs d'étude**  
*Cartographie de l'auteur AB*

à caractère rural. Le deuxième est localisé à Cognin, en périphérie de Chambéry, et correspond à l'écoquartier Villeneuve. Enfin, l'écoquartier Vétrotex se situe à Chambéry et se revendique comme une extension du centre-ville. (cf Fig.7 ci-dessus)

---

## 1.2 UNE MÉTHODE D'ANALYSE SYSTÉMATIQUE

Afin d'élaborer une comparaison efficace des trois écoquartiers, il a été nécessaire de mettre en place une méthode d'analyse systématique et visant à traiter les différents champs dans lesquels opère l'agence ARTER (urbanisme, mobilité et paysage).

Cette démarche vise en premier lieu à présenter les trois projets en trois temps.

Le premier a pour objectif d'argumenter le choix d'implantation du projet. Le contexte local sera donc esquissé à travers une brève fiche de présentation de la commune (géographie, démographie, besoins en logements...). Les analyses du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Combe de Savoie, Chambéry et lac du Bourget) mettant en avant des pôles préférentiels d'urbanisation, et du PLU définissant en partie la politique urbaine de la commune, permettront de comprendre ce choix.

Puis dans un deuxième temps est questionné le contexte dans lequel est mis en place le projet. Il concerne à la fois le site d'implantation et la procédure d'appel à projet. Le site sera présenté à travers une approche historique permettant de faire émerger les atouts, les contraintes et les opportunités dont le projet doit se saisir. Le contexte local et les enjeux conduisent

généralement au choix de la procédure de consultation des maîtres d'œuvre. Celui-ci permettra notamment de comprendre l'importance de chacun des écoquartiers et sera l'occasion d'analyser le jeu d'acteurs, lui-même révélateur de la portée du projet.

Enfin, la troisième partie présente la genèse du projet et des ambitions formulées à partir des éléments mis en avant dans les deux premières parties. Celle-ci présentera principalement le programme souhaité pour chaque écoquartier et ses principales caractéristiques à travers les plans masse.

Bien évidemment, la question de la labellisation interviendra tout comme la question de la gouvernance.

Par ailleurs, une récolte d'informations auprès des différents maîtres d'ouvrage, assistants à maîtrise d'ouvrage et maîtres d'œuvre ont permis de nourrir cette réflexion. Ce recueil de données s'est présenté sous forme d'entretiens (cf annexe 6A et 6B) interrogeant principalement la phase pré-opérationnelle (souvent manquante dans les documents de diffusion de projet) et permettant notamment de comprendre la politique urbaine menée par chaque commune, l'implication des habitants dans l'élaboration du projet, l'impact de la labellisation sur l'évolution du projet...

En outre, la diversité de personnes interrogées (cf listing des entretiens) a

## 1. CHOIX DES SECTEURS ET MÉTHODOLOGIE

---

permis de balayer différents thèmes sous différents angles tout en ayant une complémentarité des regards et des informations détenues.

Enfin, une analyse comparative des trois écoquartiers est proposée selon les trois domaines d'application de l'agence ARTER.

Les plans masse (les derniers validés pour les projets de La Motte-Servolex et de Chambéry) sont tout d'abord analysés selon les trois domaines transversaux avec une entrée urbaine : implantation des bâtiments, densité proposée à travers les formes urbaines, type de logement et image générée, mixité fonctionnelle...

Puis l'analyse sera abordée sous l'angle de la mobilité avec notamment les questions de l'exclusion, de la mixité sociale et intergénérationnelle.

Enfin, le troisième angle d'attaque d'analyse du projet est le paysage : place de la nature (par rapport aux formes urbaines et à l'emprise des voiries), typologie (jardin privé, jardin partagé, parc...), rôle (récréatif, pédagogique, lieu de «vivre-ensemble»...), image véhiculée, intégration des bâtiments et infrastructures...

### 1.3 DES DONNÉES COMMUNES

L'agglomération chambérienne est située au cœur d'un territoire à la dynamique démographique remarquable (+1,2% de croissance annuelle moyenne entre 1968 et 2006, soit 17 000 habitants/an)<sup>36</sup>. Ainsi, le Programme Local de l'Habitat (PLH de l'agglomération chambérienne) a estimé un besoin de 900 logements neufs/an pour l'agglomération chambérienne. Afin d'assurer le développement équilibré d'une offre sociale, le PLH vise à l'intégration d'au moins 25% de logements locatifs sociaux (loi SRU) dans toute opération d'aménagement significative.

Les trois territoires accueillant les secteurs d'étude détiennent par ailleurs des caractéristiques importantes dans l'élaboration de projets de logements. La ville-centre, Chambéry, est le pôle urbain de l'agglomération où se concentrent emplois, services et logements. Celle-ci connaît des logiques territoriales variées, distinguant les quartiers de l'hyper-centre où se concentre la population aisée, les quartiers d'habitat social aux difficultés urbaines et sociales importantes mais engagés dans des projets de restructuration, et les quartiers résidentiels des franges vers les communes limitrophes. Par ailleurs, Chambéry rencontre des problématiques en

<sup>36</sup> Programme Local de l'Habitat de l'agglomération chambérienne validé le 19 décembre 2013, p.9

---

matière de logement propres au centre urbain : forte progression des prix du logement qui pousse certains ménages à se loger plus loin, raréfaction du foncier et présence de friches dans le tissu urbain. C'est dans ce cadre que Vétrotex tente d'apporter une réponse basée sur un renouvellement de la ville sur elle-même.

Cognin et La Motte-Servolex sont des communes urbaines dites de 1ère couronne qui se caractérisent par leur proximité avec Chambéry ainsi que par l'offre de services et de logements qu'elles abritent, formant avec la ville-centre, le noyau urbain de l'agglomération chambérienne. Ces deux communes voient émerger d'importants projets de développement et constituent un secteur privilégié (selon le SCoT) pour le développement d'opérations innovantes, comme les écoquartiers des Granges et Villeneuve.

Face aux tensions qui progressent sur les marchés du logement, les orientations précisent l'offre de logements à satisfaire d'ici 2020 pour chaque secteur :

- *«la ville-centre doit proposer 400 logements/an dont 105 logements sociaux neufs*
- *les communes urbaines, quant à elles devront proposer 410 logements/an en moyenne. Les communes ayant un déficit en matière de logements*

*sociaux devront construire au minimum 123 logements sociaux/an.»<sup>37</sup>*

Par ailleurs, tout projet, qu'il soit de création ou de requalification de l'habitat, devra intégrer les notions de développement durable.

---

<sup>37</sup> Programme Local de l'Habitat de l'agglomération chambérienne validé le 19 décembre 2013, p.100

## 2. LES GRANGES : UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

---

### 2.1 UN CONTEXTE DE DYNAMISME LOCAL

#### Les données clés de la commune

La Motte-Servolex est une jeune commune qui s'est développée depuis les années 1965-1970. Elle comptait 11 452 habitants en 2012<sup>38</sup>, la positionnant ainsi en tant que 4ème plus grande commune de Savoie et 2ème ville de la Communauté d'Agglomération Chambéry métropole. C'est un vaste territoire de 29,9 km<sup>2</sup> localisé sur les flancs de l'Épine faisant ainsi varier son altitude entre 241 et 1 441 m.

Localisée à seulement 10 min des rives du lac du Bourget, sa proximité avec le centre-ville de Chambéry (7km) lui a également procuré un fort attrait. La densité de population y est plutôt faible (383,7 habitants/km<sup>2</sup>)<sup>39</sup> mais l'urbanisation est concentrée sur 1/3 du territoire : la densité perçue peut donc être ramenée à 1 145 habitants/km<sup>2</sup>. La Motte-Servolex, bien que positionnée dans la 1ère couronne périurbaine, est un territoire rural composé d'1/3 de forêt et d'1/3 de surfaces agricoles.

Le nombre de logements recensés en 2012 est de 5 461 avec une part de logements sociaux de 13,6% et seulement 4,3% du parc est vacant.

#### Un contexte réglementaire propice au développement du projet

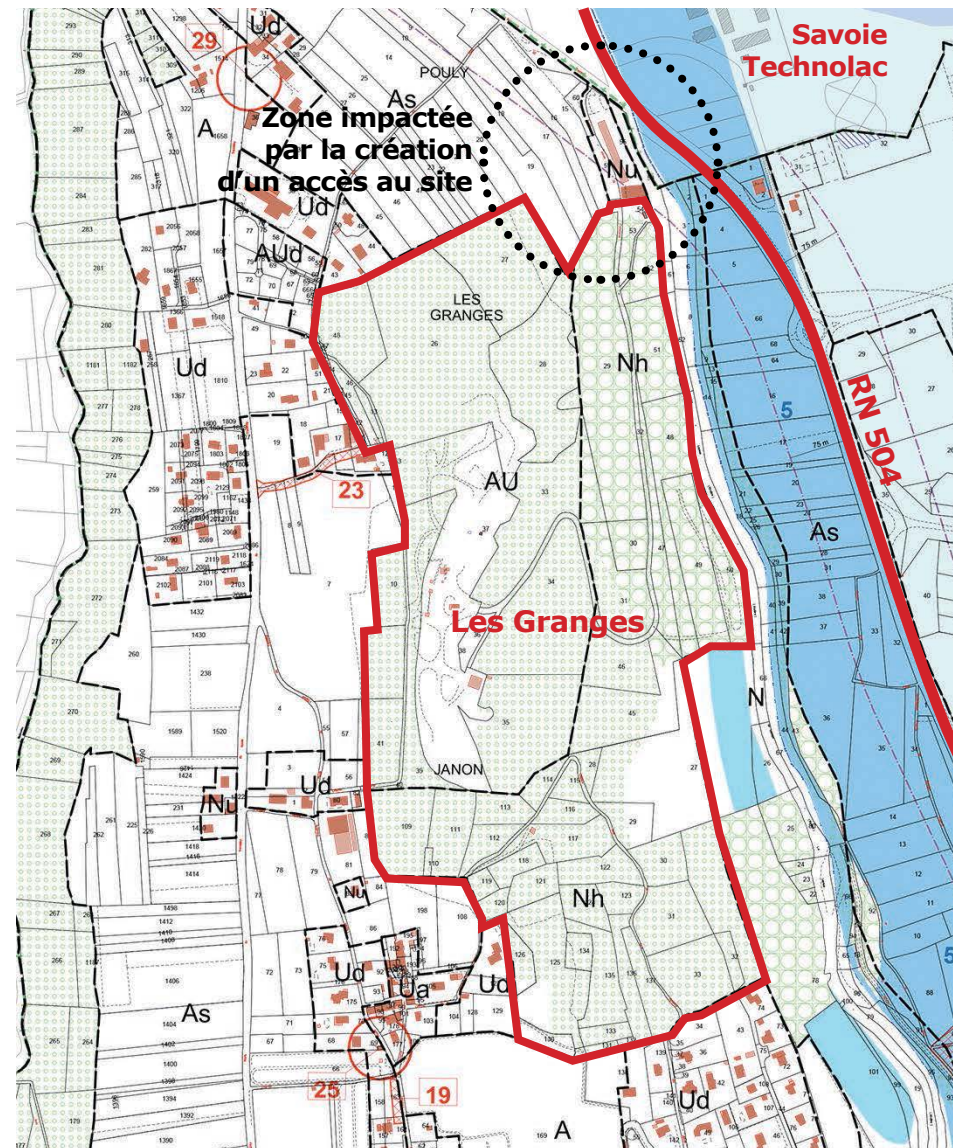
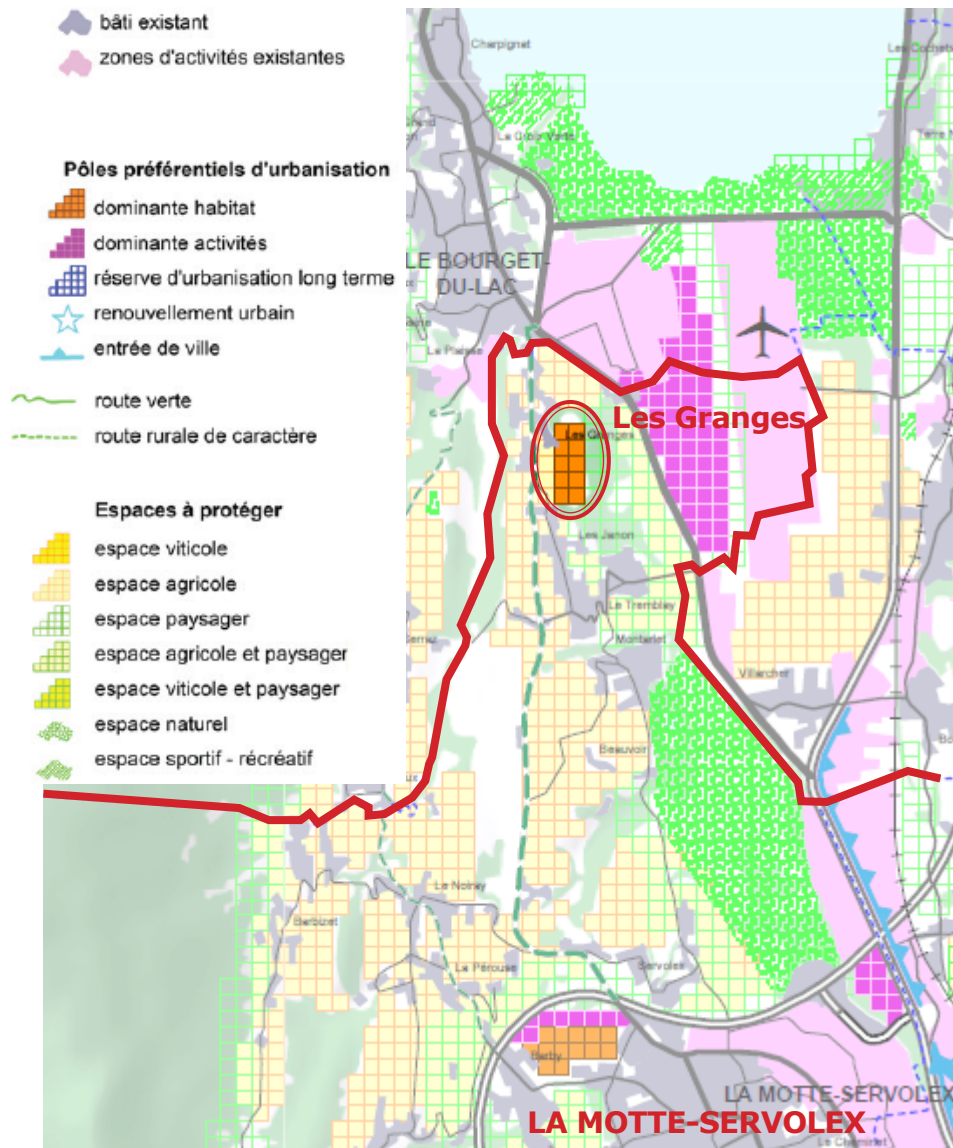
Dans la logique de construction de logements, des pôles préférentiels d'urbanisation ont été définis dans le SCoT de Métropole Savoie approuvé en 2005. Celui-ci préconise en outre deux secteurs prioritaires pour une urbanisation à dominante habitat sur la commune : le secteur de Barby situé dans le prolongement du centre-ville de La Motte-Servolex et le secteur des Granges situé au Nord de la commune, dans un cadre agricole et paysager à protéger (cf Fig8. en page suivante). Ceux-ci traduisent la politique urbaine actuellement menée sur la commune qui est une politique d'extension, malgré la rareté des terrains à urbaniser.

La commune étant propriétaire de l'ensemble des parcelles situées sur le secteur des Granges (d'une superficie totale de 28 ha), contrairement aux parcelles situées sur le secteur de Barby, elle a alors saisi cette opportunité pour créer un nouveau quartier et répondre ainsi à la demande de logements et combler la carence de logements sociaux sur le territoire communal.

---

38 Données INSEE

39 Données INSEE



## 2. LES GRANGES : UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

PPRI Révision partielle approuvée le 12 Août 2008

— — —	Périmètre de révision	Zone3 Bis : constructible sous condition
■	Zone1 : non urbanisable	Zone4 : Zone d'aléa résiduel faible / constructible sous condition
■	Zone2 : non constructible	Zone5 : Zone de sécurité à l'arrière des digues / non constructible
■	Zone3 : constructible sous condition	
★	Bâtiment remarquable	
■	Boisement existant	
■	Espace planté à préserver	
■	Espace Boisé classé	
■	Emplacement réservé	
■	Servitude d'urbanisme (au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme), emplacements réservés pour des programmes de logement dans un objectif de mixité sociale	
— — —	Alignement imposé	
■	Accès obligatoire	
— — —	Ligne haute tension	
■	Périmètre de protection autour des abattoirs de Chambéry (Zone Z.2)	
— — —	Limite de zone	
— — —	Limite communale	
— — —	Marge de recul	
— — —	Recul entrée ville (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)	

Le PLU affirme lui aussi l'urbanisation du secteur des Granges et définit deux types de zones : la partie Ouest (de 17,5 ha) classée en zone AU et la partie Est correspondant aux Janons classée en zone Nh, comme zone humide à préserver (par ailleurs définie en tant que telle dans les documents du SCoT) (cf Fig9. ci-contre).

L'accès au site de projet impactera les zones As (et Nu) situées au Nord. Le projet n'est pas impacté par le PPRI.

### Une situation géographique stratégique

La prise en compte du plan de référence du triangle Sud du lac du Bourget est primordiale pour la cohérence du projet de territoire (cf Fig10. en page suivante). Celui-ci regroupe les deux communes de La Motte-Servolex et du Bourget-du-Lac ainsi que le technopôle Savoie Technolac, le plus important cluster français dans le domaine de l'énergie, qui accueille 230 entreprises innovantes (INES – Institut National de l'Énergie Solaire, Centre d'Ingénierie Hydraulique d'EDF, Energy Pool/Schneider...), 1 000 chercheurs et 5 000 étudiants par la présence de l'Université Savoie Mont-Blanc (travaillant en partenariat avec notamment le CNRS<sup>40</sup>, CEA<sup>41</sup>, INRA<sup>42</sup>, CERN<sup>43</sup>...). Son intégration comme partie prenante dans l'élaboration de ce plan était donc légitime et primordiale.

La volonté de ces trois entités est de valoriser un territoire commun présentant un cadre de vie et un patrimoine exceptionnel à travers une démarche urbaine coordonnée tenant compte de ses différentes fonctions (économique, touristique, agricole, résidentielle...).

C'est dans ce contexte de préservation, de valorisation du patrimoine naturel exceptionnel et de proximité d'un pôle d'excellence environnementale que le projet de quartier est rapidement devenu projet d'écoquartier. Par sa

40 Centre National de la Recherche Scientifique  
 41 Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives  
 42 Institut National de la Recherche Agronomique  
 43 Conseil Européen pour la Recherche Nucléaire

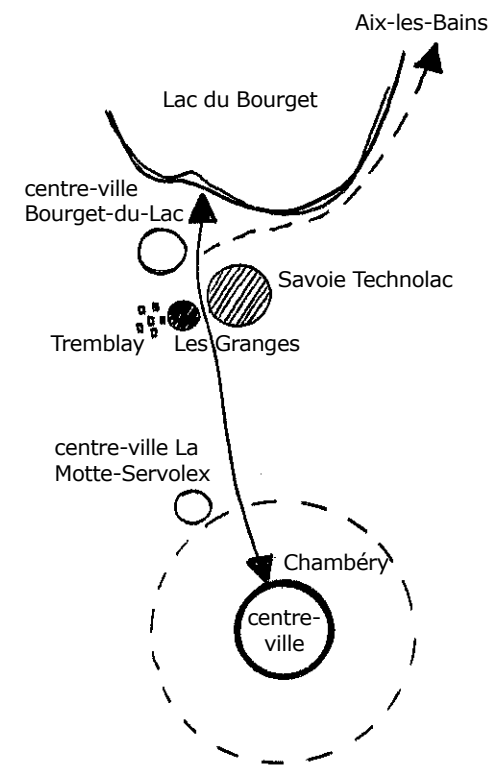




**Fig10. Triangle Sud du lac du Bourget**  
 Source : mairie de La Motte-Servolex

localisation en milieu rural, celui-ci a ensuite été qualifié d'«éco-hameau». Il vise à assurer la connexion entre la zone humide des Janons et le pôle d'emploi Savoie Technolac, devant lui-même assurer la liaison avec le centre-bourg du Bourget-du-lac et le parc de la Plaine.

Ainsi le projet des Granges, par sa position entre deux agglomérations (Chambéry et Aix les Bains), sa proximité des centres du Bourget du Lac et de La Motte-Servolex et son voisinage avec Savoie Technolac et le hameau du Tremblay (cf Fig11. ci-contre), est au cœur de plusieurs enjeux : dynamisme économique, qualité du cadre urbain et paysager et développement de réseaux de mobilité.



**Fig11. Une position stratégique pour la création d'un écoquartier**  
 Dessin de l'auteur AB

## 2. LES GRANGES : UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

### 2.2 UN PROJET LOCALISÉ SUR UNE ANCIENNE CARRIÈRE

#### Un site d'exploitation aux nombreuses contraintes...

L'histoire et l'affectation actuelle du site des Granges ont été un argument supplémentaire en faveur de la création d'un écoquartier plutôt que celui d'un quartier traditionnel. D'abord exploité en tant que carrière, le site est actuellement un lieu de transformation de matériaux (cf Fig12, 13 et 14 ci-contre), exploité par la société Coreval depuis 2010 et dont le bail se termine à la fin de l'année 2015.

A cette occasion, le projet d'écoquartier a été l'opportunité de cicatriser un site meurtri par une surexploitation ayant conduit à de nombreuses contraintes : forts dénivelés dus au stockage des matériaux transformés sur place, matériaux de remblais qui ne cessent d'augmenter au fil des années et rendant difficile l'évaluation des futurs terrassements générés par le projet (quel est leur devenir ? comment les évacuer ? qui en aura la charge financière ?), mauvaise qualité du sol engendrée par le passage répétitif des camions (sol asphyxié et pollué par les éléments chimiques en tout genre), boisement qui crée une situation d'enclavement, situation en cul-de-sac excluant l'arrivée des transports en commun dans le cœur de l'écoquartier (contradictoire avec les principes de l'écoquartier)...



Fig12. Entrée du site des Granges - Source : Agence ARTER



Fig13. Secteur Nord - Source : Agence ARTER



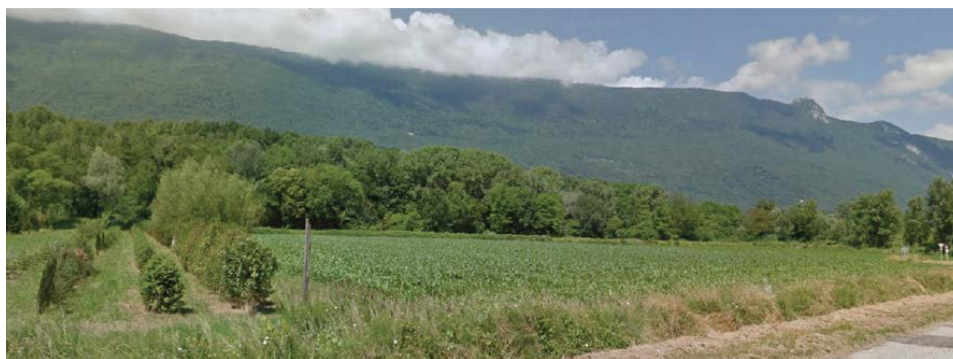
Fig14. Secteur Sud - Source : Agence ARTER



**Fig15. Zone humide des Janons** - Source : Agence ARTER



**Fig16. Vue sur le lac du Bourget** - Source : Agence ARTER



**Fig17. Une proximité d'espaces agricoles** - Source : Agence ARTER

Ces premières contraintes liées à l'état physique du site engendrent des conséquences qui deviennent elles-même des contraintes dans l'élaboration du projet : demande de construction de plus de 500 logements pour rentabiliser le projet (et ainsi compenser les surcoûts engendrés par les contraintes techniques), besoin de modification du PLU pour construire davantage de logements...

### **... mais présentant des atouts variés.**

Le site de projet, malgré ces contraintes, présente un caractère paysager indéniable en plusieurs points : présence de la zone humide des Janons qui est protégée (Fig.15) et de ruissellements l'alimentant, ambiances diverses générées par les boisements, les marres et les ruissellements, vues imprenables sur le lac du Bourget depuis la partie Nord grâce à sa position en point haut (Fig.16), proximité de Savoie Technolac qui légitime le projet et lui offre une plus-value grâce à ce pôle d'emploi (le quartier pourra notamment accueillir les travailleurs de Technolac), présence de la voie verte de la Leysse en contre-bas du site qui permet de relier Chambéry à Aix-les-Bains, proximité de vergers et surfaces agricoles contribuant à la qualité du paysage (Fig17)...

Autant d'atouts qui deviennent un enjeu de préservation et de mise en valeur par le nouveau projet d'écoquartier.

## 2. LES GRANGES : UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

---

### 2.3 GENÈSE DU PROJET D'ÉCO-HAMEAU

#### **Définition d'un projet ambitieux**

Site perdu, improbable, localisé au milieu de nulle part, sans desserte de transports en commun ni commerces de proximité, ce futur écoquartier était dès l'élaboration du cahier des charges pensé à une échelle élargie, intégrant les dynamiques liées à Savoie Technolac et au centre-ville du Bourget-du-lac (activité économique, loisir, université). Ce projet a pour but de compléter l'offre actuelle par une offre à dominante d'habitat, répondant principalement à l'enjeu de développement de Technolac qui a prévu une extension au Sud de 42 ha. Le contexte singulier dans lequel ce site s'insère (lieu sensible écologiquement, pôle de recherche technologique et énergétique à proximité) a donc conduit à une réflexion singulière sur le devenir du quartier et l'image que celui-ci devait transmettre. Bien que la labellisation ne soit pas mentionnée dans le cahier des charges, le projet vise néanmoins la recherche d'excellence et l'innovation, et cela à plusieurs niveaux : performance énergétique, réponse aux besoins de logements en économisant les réserves foncières, modes de transports innovants... ce qui a conduit par la suite à la volonté de la labellisation ÉcoQuartier.

Le projet est actuellement en phase de conception globale : c'est le temps de l'élaboration du plan de composition urbaine et paysagère, dont la

démarche s'appuie sur l'étude préalable réalisée sur la méthode AEU à la demande de la commune.

En dehors des orientations générales qu'on retrouve dans la plupart des écoquartiers (équipements publics pour les activités associatives, mixité sociale et fonctionnelle, voies douces, pôle multimodal, performance énergétique, intégration paysagère...), le projet de l'éco-hameau des Granges, visant l'excellence et l'exemplarité, s'est vu doté de plusieurs projets innovants à titre expérimental. Tout d'abord, un projet de transport par câble construit avec des nouvelles technologies a été imaginé par les chercheurs de Technolac. Ce projet a rapidement été freiné par les questions de capacité, entraînant des questions de rentabilité financière (temps d'acheminement de quelques personnes et coût disproportionné). Plusieurs projets liés à la proximité du lac du Bourget ont également été imaginés puis rapidement abandonnés pour des raisons économiques et écologiques : dérivation du lac du Bourget en une boucle participant au refroidissement des bâtiments, projet de sport de glisse...

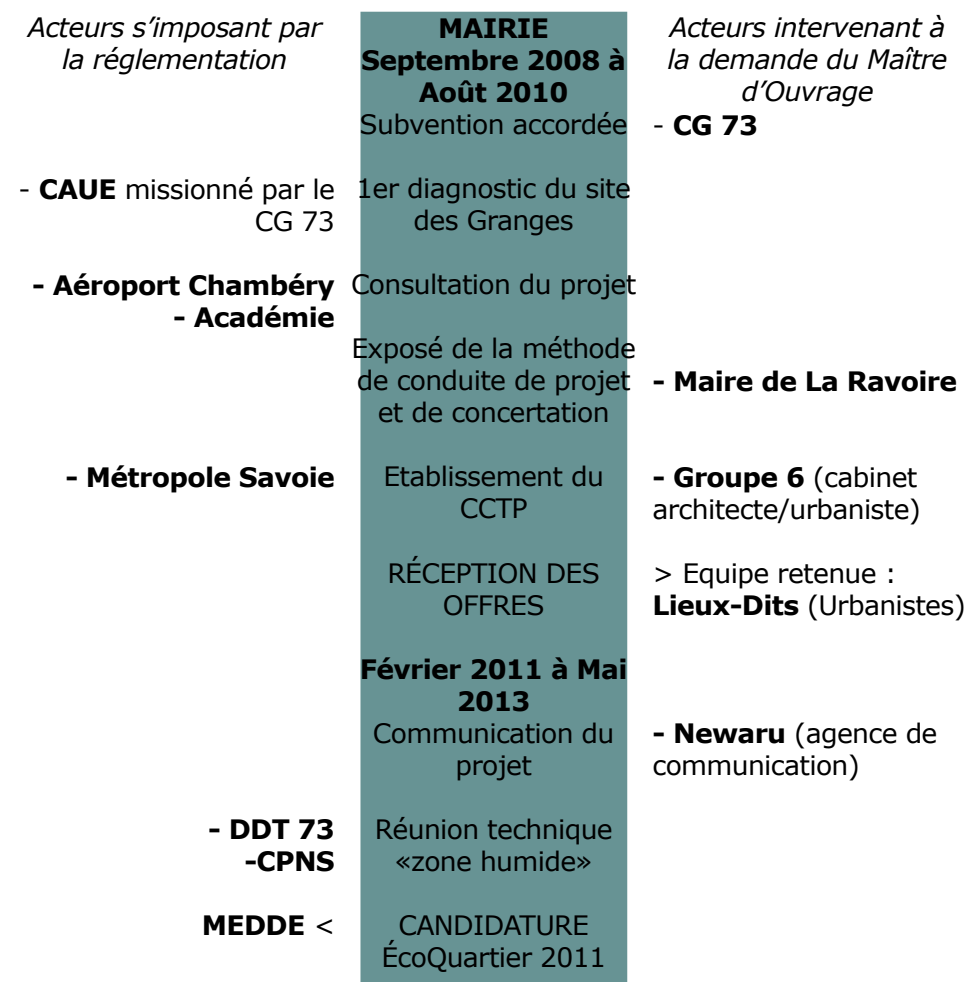
Ces diverses orientations, mises en parallèle avec les engagements de la Grille ÉcoQuartier, font déjà émerger quelques questions. La première concerne le périmètre pris en compte par la grille. En effet, imposer une mixité fonctionnelle interne au quartier semble, dans ce cas concret, dépassée puisque des pôles très attractifs sont présents sur le territoire

(Technolac, lac du Bourget). Installer des bureaux serait incohérent compte tenu de la proximité de Technolac et un programme de logements compense au contraire le nombre important d'emplois à proximité, permettant ainsi une certaine mixité fonctionnelle dans un périmètre élargi. De même, l'installation de commerces est fragile au vu de la proximité du centre-ville du Bourget-du-Lac. Il semble primordial de développer les liaisons avec Technolac et le Bourget-du-lac dans le projet, pour tenir compte de la question des courtes distances. Cela paraît bien plus pertinent que de vouloir à tout prix intégrer une diversité utopique au sein de l'éco-hameau. L'engagement concernant le développement des filières locales peut se traduire par le partenariat entre la commune et l'INES dans le but de construire un bâtiment expérimental avec de nouvelles technologies. Mais, une nouvelle fois, cette volonté est resté au stade d'idée, la réalité des finances ayant rapidement écarté ce projet trop coûteux. Finalement les innovations imaginées au préalable ne verront pas leur place dans ce projet pour une question de coût global imputé à la commune.

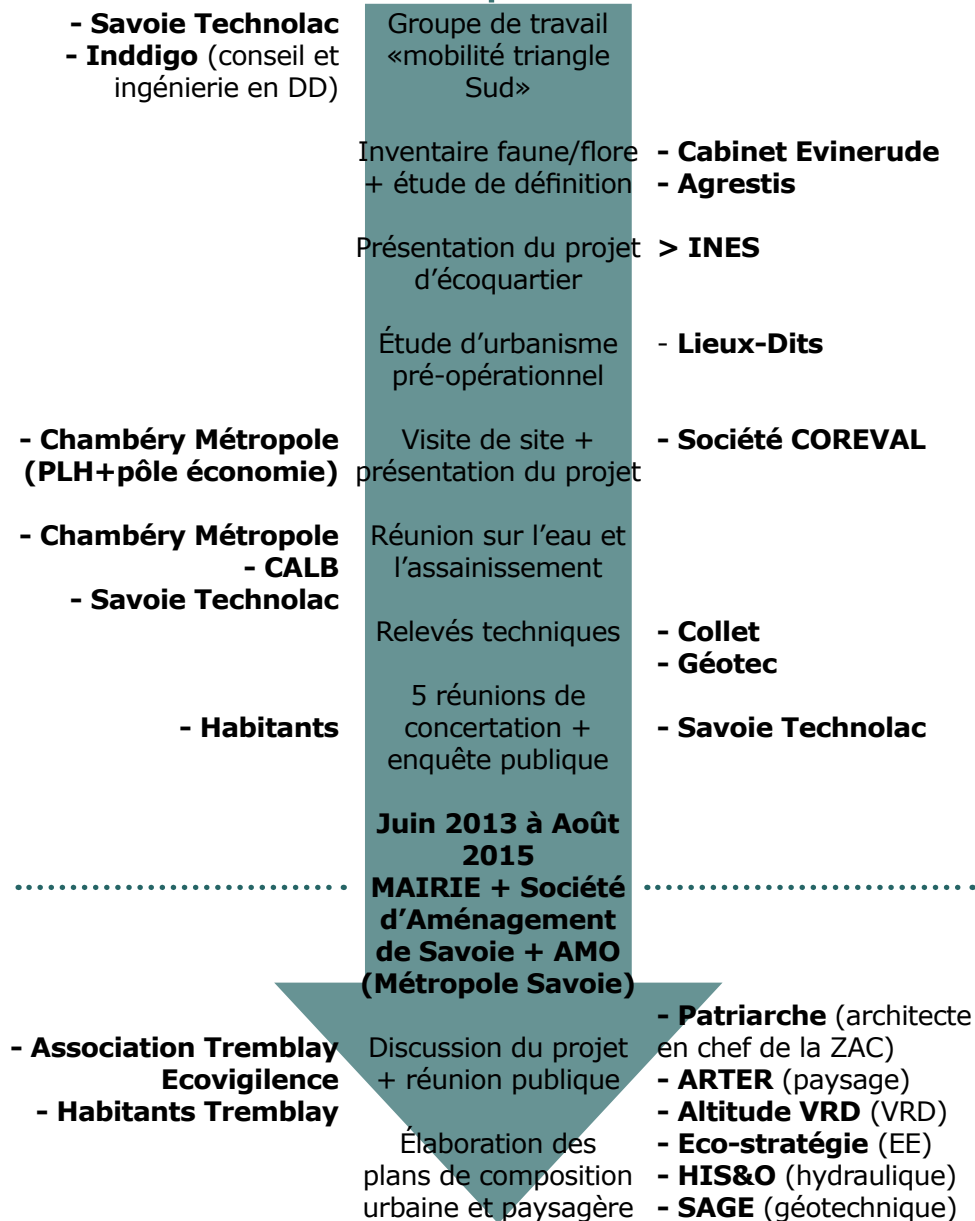
Enfin, l'engagement privilégiant les mobilités douces et transports en commun pour réduire la dépendance à l'automobile semble illusoire dans ce cas en raison de l'enclavement du site et des forts dénivelée. Prendre son vélo pour rejoindre la voie verte en contre-bas est facile mais faire le chemin inverse est une autre affaire (dénivelé : 100m, pentes : 8%).

## Une procédure longue impliquant une multitude d'acteurs

Le site présentant un caractère sensible et le projet envisagé étant complexe, les acteurs ont été variés et nombreux. Le processus d'intégration des acteurs peut être schématisé de la façon suivante :



## 2. LES GRANGES : UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL



### Plan masse

Le premier plan de composition prévoyait l'implantation d'une zone artisanale dans la partie Sud du site mais celle-ci fut rapidement écartée car cette activité est concurrencée par la multitude de zones gravitant autour du secteur et plus particulièrement celle de Technolac. Au fil du temps, le projet a perdu sa mixité fonctionnelle dans son périmètre stricto sensu (école devenue salle polyvalente qui n'est plus d'actualité) et le programme des constructions bâties comprend aujourd'hui essentiellement des logements qui viennent rééquilibrer la mixité de ce territoire. Le projet prévoit environ 550 logements, avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (cf Fig18. page suivante). Le parti pris des aménagements extérieurs est la création d'un grand parc linéaire Nord-Sud ponctué de coulées vertes Est-Ouest, où deux espaces majeurs se distinguent. La partie Sud est traitée en espace tampon entre les bâtiments insérés dans le talus à l'Ouest et la zone humide des Janons située à l'Est. Les aménagements visent à impacter le moins possible cet espace sensible (liaisons piétonnes en passerelles, topographie retravaillée pour favoriser les ruissellements...). La partie Nord est quant à elle un espace de parc propice au jeu et à la rencontre à travers de vastes pelouses, jardins partagés, vergers, etc... permettant la rencontre entre les habitants. Ce projet découle de deux scénarios préalablement proposés par l'Agence ARTER, présentés en annexe 7.



**Fig18. Plan masse**  
Source : Agence ARTER

## 3. VILLENEUVE : UN ÉCOQUARTIER PÉRIURBAIN

---

### 3.1 UN CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

#### Les données clés de la commune

Cognin est une petite commune de 4,5 km<sup>2</sup>, située dans la 1ère couronne périurbaine, à la limite Ouest de Chambéry. Son centre-ville est situé à seulement 2,5 km de celui de Chambéry (8 min en voiture et 12 min en vélo). Elle comptait en 2012 5 920 habitants<sup>44</sup>, la positionnant ainsi en tant que 9ème plus grande commune de Savoie et 4ème ville de la Communauté d'Agglomération Chambéry métropole. Elle atteint une densité de population de 1321,4 habitants/km<sup>2</sup><sup>45</sup>.

Petite ville attractive par un commerce dynamique, un cadre de vie agréable et une vie associative riche et variée, la commune a récemment ouvert de nouveaux espaces à urbaniser, dont le plateau de Villeneuve (site de projet de l'écoquartier) fait partie.

Ce nouveau quartier viendra compléter le nombre de logements recensés en 2012 évalué à 2 902, avec une part de logements sociaux de 27% et dont seulement 4,7% du parc est vacant.

<sup>44</sup> Données INSEE

<sup>45</sup> Données INSEE

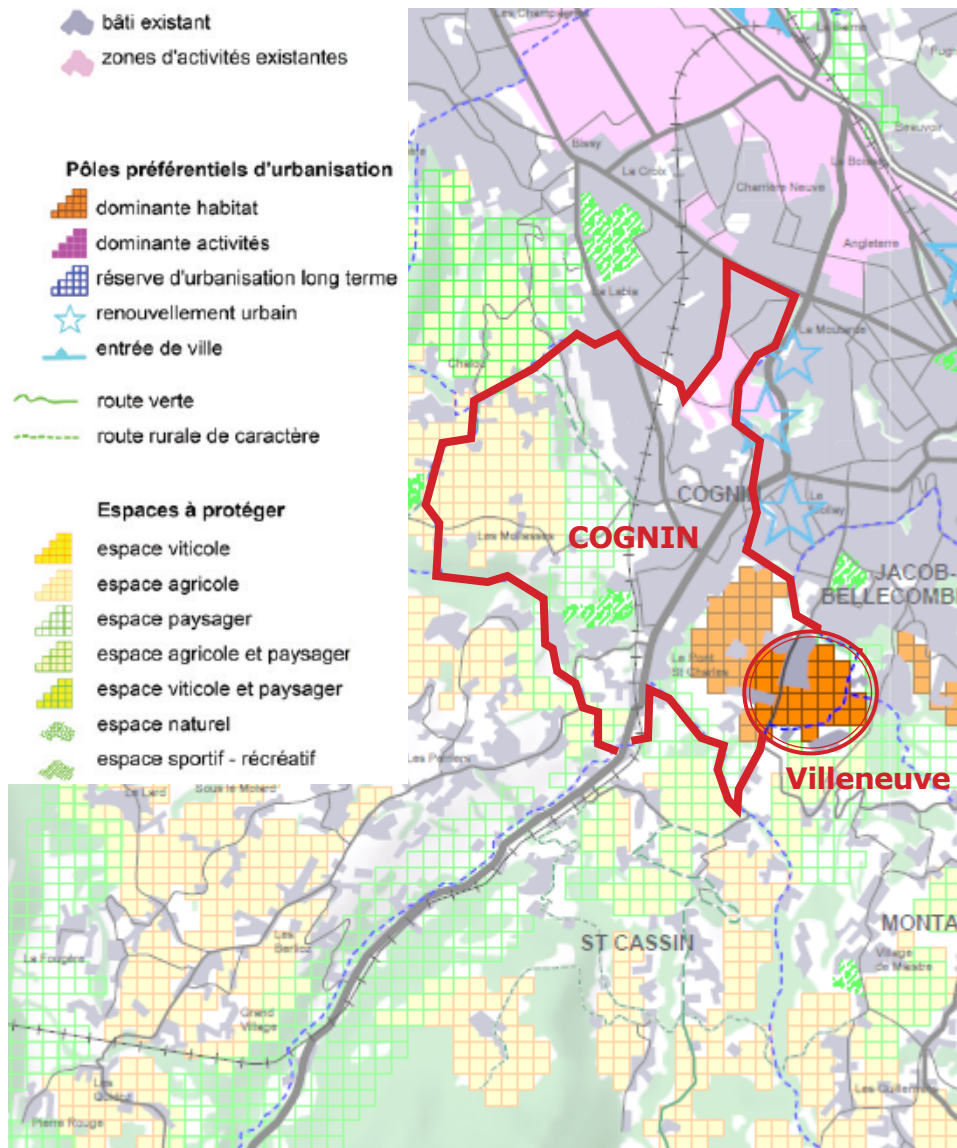
#### Un contexte réglementaire propice au développement du projet

Le SCoT de Métropole Savoie a également défini des pôles préférentiels d'urbanisation à dominante habitat sur la commune de Cognin : le secteur principal concerné est celui du pont de Saint Charles, situé au Sud-Est de la commune. C'est dans ce vaste secteur que se situe le plateau de Villeneuve, site du futur écoquartier (cf Fig19. en page suivante). Cette identification de pôle préférentiel d'urbanisation (défini par la forte desserte en transports en commun) traduit, tout comme c'est le cas pour la commune de La Motte-Servolex, une politique urbaine d'extension générée par une rareté du foncier, un centre-ville dense, des dents creuses quasi inexistantes et la réhabilitation des 5/6 des friches sur la commune.

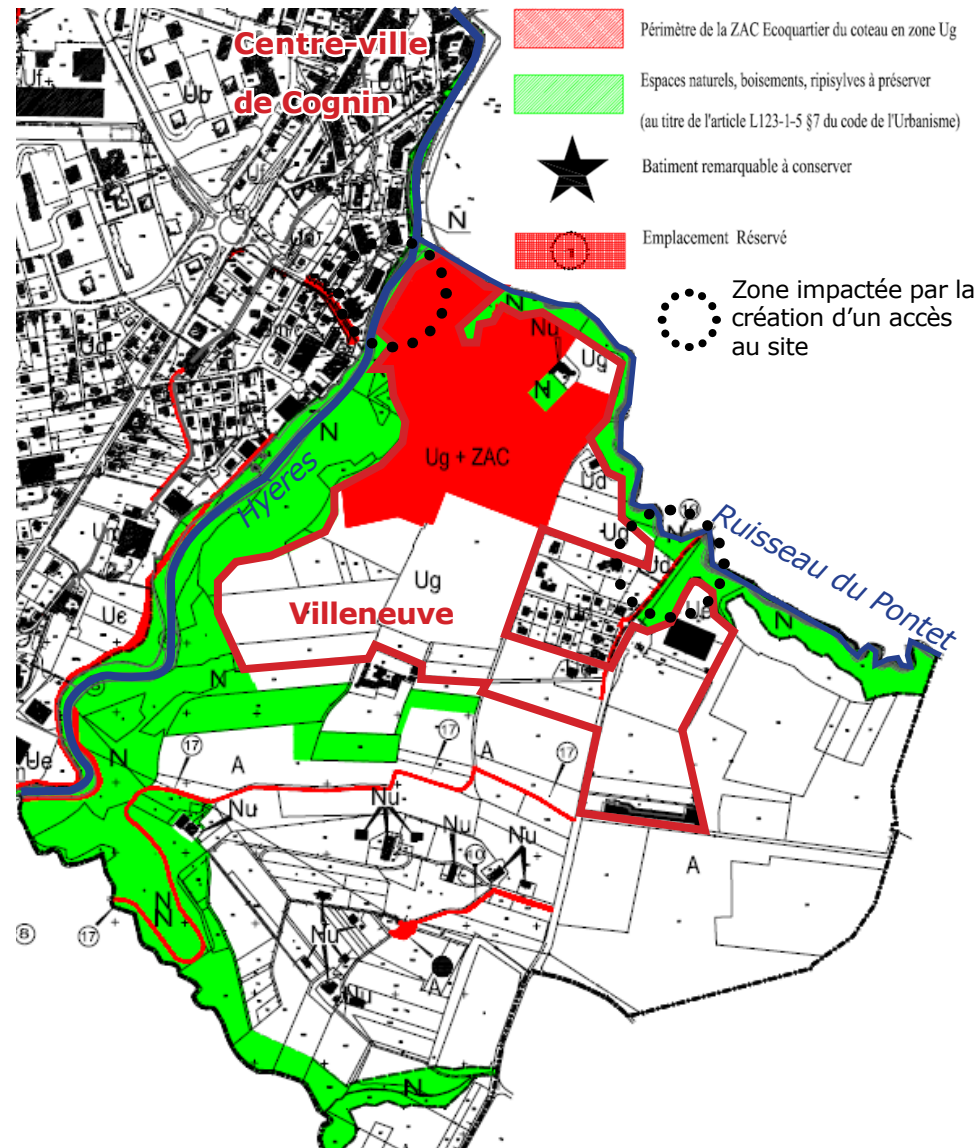
L'extension de la ville sur le plateau de Villeneuve (d'une superficie de 32,3 ha) est donc la solution envisagée pour proposer des logements aux nouveaux habitants tout en protégeant les espaces naturels et agricoles situés sur la partie Ouest de la commune de Cognin.

L'ancien POS définissait la création d'un pont au Nord permettant d'ouvrir le secteur de Villeneuve au centre-ville. C'est donc tout naturellement qu'a émergé la volonté dans les années 1980 d'urbaniser celui-ci, sans pour





**Fig19. Villeneuve : un pôle préférentiel d'urbanisation**  
 Source : extrait du SCoT Métropole Savoie - approuvé le 21 juin 2005



**Fig20. Villeneuve : une zone définie en ZAC**  
 Source : PLU Cognin - modification du 3 décembre 2013

### 3. VILLENEUVE : UN ÉCOQUARTIER PÉRIURBAIN

**ZONES URBAINES** Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Ua : zone correspondant au centre-ville de Cognin et hameaux ou groupements traditionnels en site urbain

Zone Ub : quartiers à dominante d'habitat de forte densité

Zone Uc : quartiers à dominante d'habitat de moyenne densité (secteur Uc1)

Zone Ud : quartiers à dominante d'habitat de faible densité (secteurs Ud1, Ud2 et Ud/pm)

Zone Ue : réservée à des activités économiques

Zone Uf : réservée à des équipements publics

Zone Um : zone mixte habitat-équipements-activités économiques (secteurs Um/c, et Um/d)

Zone Ug : zone urbaine de plan masse

**ZONES A URBANISER** Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation .

Zone AUd1 : urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble

Zone AU : urbanisable après modification ou révision du PLU

**ZONES AGRICOLES** Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .

**ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIÈRES**

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

autant qu'il soit inscrit en zone AU. La validation de création de quartier par Métropole Savoie en 2005, à travers le SCoT, et par Chambéry métropole, à travers le PLH, a donc permis de modifier le POS en 2006 et d'affecter cette zone anciennement agricole en zone urbanisable. La modification du PLU en 2013 a alors défini spécifiquement les différentes zones du projet par ailleurs amorcé depuis septembre 2006.

Le projet se situe donc en zone Ug (zone urbaine de plan masse) dont la

zone rouge correspond à la 1ère tranche des travaux (cf Fig20. ci-contre).

L'accès au site impacte les zones N (l'Hyère et le ruisseau du Pontet) et Ud (quartiers à dominante d'habitat de faible densité).

#### **Une extension permettant des connexions avec la ville centre**

Tout projet s'insère dans un contexte qui lui est propre. Celui de Villeneuve est caractérisé par la proximité directe du centre-ville de Cognin au Nord-Ouest

et du quartier du Biollay (défini

comme un quartier sensible)

qui lui permet de se raccrocher

à la ville de Chambéry au Nord.

D'autres éléments contribuent

au développement du projet en

ces lieux : les berges naturelles

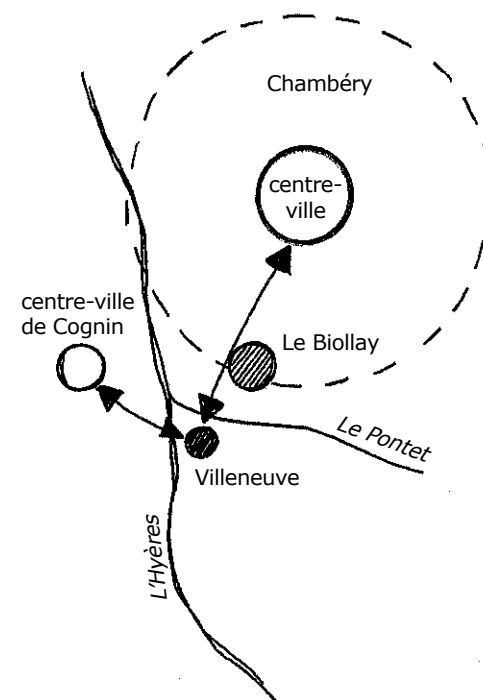
de l'Hyères, le centre hospitalier

de Chambéry, l'université de

Savoie située sur la commune

de Jacob-Bellecombette... (cf

Fig21. ci-contre)



**Fig21. Un projet dépendant de la ville centre - Dessin de l'auteur AB**

---

C'est donc dans ce contexte de connexion avec les deux centres et de préservation des zones naturelles de l'Hyères et du ruisseau du Pontet que le projet d'écoquartier est apparu, principalement basé sur deux enjeux: la qualité de cadre urbain et paysager ainsi que le développement de réseaux de mobilité.

Cependant, afin de redonner un souffle nouveau à ses projets d'urbanisme, la commune a voulu profiter de cet espace pour construire un projet novateur et caractérisé par le développement durable, permettant notamment de préserver les espaces naturels. Ce projet se voulait vertueux aussi bien d'un point de vue environnemental que social.

Le besoin de logements, couplé à la détermination de cet espace comme pôle préférentiel d'urbanisation à dominante habitat et à la volonté politique pour un développement durable et maîtrisé ont donc conduit l'évolution de l'élaboration d'un quartier traditionnel à celui d'un écoquartier, puis à celui d'un ÉcoQuartier au sens de la labellisation.

### 3.2 UN ÉCOQUARTIER LOCALISÉ SUR UNE ZONE AGRICOLE

#### **Des atouts multiples**

Situé au Sud-Ouest de Chambéry, le secteur de Villeneuve est identifié comme un lieu privilégié de développement de la ville pour ses nombreux atouts. Sa situation en balcon au-dessus de la ville offre des vues remarquables sur le bassin chambérien et la nature alentours : massifs des Bauges, de l'Épine, de la Chartreuse et particulièrement sur le lac du Bourget (cf Fig.15 ci-contre).

Actuellement préservé des constructions, la présence de corridors écologiques, par la rivière de l'Hyères (cf Fig.16 ci-contre) et le ruisseau du Pontet, est un atout majeur également source d'enjeu de préservation et participant à la qualification de ce projet en tant qu'écoquartier.

Le secteur de Villeneuve abrite également un patrimoine notable par la présence d'un château (cf Fig.17 ci-contre) ainsi qu'un petit pont piéton et des murs en pierre de taille. C'est donc dans ce cadre à haute valeur environnementale et patrimoniale que la commune a engagé sa volonté politique d'adapter le développement urbain à des exigences de performances énergétiques et environnementales.

Par ailleurs, le site offre un potentiel de qualité urbaine approprié à l'accueil d'un quartier d'habitation grâce à sa situation proche du cœur de vie

### 3. VILLENEUVE : UN ÉCOQUARTIER PÉRIURBAIN

---



**Fig22. Vue sur le lac du Bourget** - Photographie de l'auteur AB



**Fig23. L'Hyères** - Photographie de l'auteur AB



**Fig24. Château de Villeneuve** - Photographie de l'auteur AB

de Cognin et de Chambéry (à seulement 6min en voiture). Le site est également facilement connectable au réseau de transports en commun, participant ainsi à son accessibilité et aux échanges possibles avec le centre-ville de Chambéry.

#### **Un site de projet à priori sans contrainte**

L'ancienne affectation du site en tant que surface agricole ainsi que l'absence de bâtiments laisse à priori penser que c'est un site sans contrainte. Mais c'est justement par cette réaffectation parcellaire que le projet se doit d'autant plus vertueux. Il s'agit donc en premier lieu, non pas d'une contrainte physique intrinsèque au lieu mais plus d'une contrainte morale, éthique, vis-à-vis d'un espace participant auparavant à la qualité du paysage et à l'économie du territoire. La volonté de créer un écoquartier peut donc s'apparenter à une forme de déculpabilisation à travers un urbanisme respectueux de son environnement et des espaces rendus à la nature.

Le site présente également une contrainte liée à sa situation d'exclusion du tissu urbain existant, par la confluence de l'Hyères et du ruisseau du Pontet, nécessitant par conséquent la construction de plusieurs passerelles/ponts afin de rendre ces barrières naturelles perméables.

---

### 3.3 GENÈSE DU PROJET D'ÉCOQUARTIER

#### Définition d'un projet vertueux

Dès le commencement du projet en 2006, la volonté de créer un quartier vertueux était présente. Alors que les écoquartiers commençaient à peine à fleurir en Europe, la commune de Cognin s'est positionnée dans un objectif de prise en compte des trois piliers du développement durable (environnement, social et économie). Lorsque la démarche d'appel à projet ÉcoQuartier a été lancée en 2009 par l'État, la commune s'est donc tout naturellement engagée dans cette voie. Le projet a alors été primé Lauréat Eco-mobilité. Suite à cette distinction, la volonté de labellisation s'est imposée, permettant de récompenser un futur quartier exemplaire.

Ce projet vertueux représente une avancée majeure pour la commune. En effet, celui-ci a pour but d'offrir 1 200 logements neufs permettant à la commune d'augmenter sa population de 30% (+ 2 000 habitants environ) à travers cette seule opération. Ainsi, la mixité fonctionnelle au sein de ce nouveau quartier était obligatoire et déjà prévue dans le cahier des charges (habitats, commerces, services, équipements publics, loisirs).

Le contexte naturel, paysager et historique dans lequel s'insère le projet (site entouré de champs, présence de deux cours d'eau, château...) a conduit à la conception d'un quartier devant être le plus respectueux

possible de son environnement (et inspiré de la démarche AEU) avec des logements accessibles à tous, en mettant l'accent sur la diversité sociale, la qualité des espaces et du bâti et la sécurité des déplacements. Ceci passe notamment à travers les performances énergétique, la qualité des matériaux, la création de pistes cyclables et passage des transports en commun afin de proposer des alternatives à la voiture...

Les orientations du projet respectent globalement les engagements de la Grille ÉcoQuartier. Cependant, un point essentiel peut être discuté, son implantation, en rapport avec l'engagement 6 «Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain». Mais ce projet d'envergure, par une densité de population qui avoisinera les 6 000 hab/km<sup>2</sup> (soit 4,5 fois plus dense que son centre-ville), ne pouvait se concevoir dans un espace déjà construit. Ceci remet également en cause la cohérence de densité avec le tissu proche, sans pour autant qu'il n'y ait de densité standard applicable à tous les ÉcoQuartier (bien que le modèle qui s'impose aujourd'hui soit celui de la ville compacte). L'écoquartier de Villeneuve ne se base donc pas sur des innovations, mais plutôt sur des prouesses techniques déjà existantes afin de garantir un respect de l'environnement et des habitants, primordial pour l'acceptation d'un tel projet. Un travail important sur son accessibilité a aussi été réalisé.

### 3. VILLENEUVE : UN ÉCOQUARTIER PÉRIURBAIN

---

#### Les habitants au cœur du projet

Le secteur de Villeneuve n'étant pas soumis à des contraintes particulières, les acteurs ayant participé au processus d'élaboration du projet sont beaucoup moins nombreux que pour le projet de La Motte-Servolex, et leur intervention apparaît dans trois étapes.

La première concerne la concertation qui a eu lieu entre 2007 et 2008. Les organismes ayant participé sont le Conseil Général (équipements publics, subventions...), Chambéry métropole (transport, assainissement...), Métropole Savoie (conseil, mise en place du projet et veille au respect des engagements et objectifs du projet) et l'Etat (labellisation principalement).

La deuxième phase est celle des procédures administratives ayant eu lieu entre 2010 et 2015. Lors de celle-ci, ce sont des organismes qui se sont imposés au maître d'ouvrage par la réglementation (DREAL, DDT, DUP...).

Enfin, la troisième et dernière phase est celle des travaux qui a débuté en mars 2015. Chambéry métropole ainsi que les bureaux d'étude environnementaux et de maîtrise d'œuvre sont les principaux acteurs.

A noter que contrairement au projet des Granges, il n'y a pas eu d'AMO sur la globalité du projet, mais trois AMO différents sont intervenus sur les aspects financiers, les procédures administratives et l'environnement.

La particularité de ce projet relève de la forte démocratie participative. Le projet de Villeneuve s'est construit à l'initiative de la commune qui a en

effet souhaité une forte intégration des habitants. Elle précise par ailleurs qu' «*un projet ne vaut que s'il est partagé. L'innovation, aussi pertinente soit-elle, n'intègre un quartier habité que si elle est portée par l'ensemble des acteurs concernés*». Tout au long du projet, de nombreuses formes de concertation, y compris ateliers participatifs, ont donc eues lieu, gérées par le CAUE et le CPIE Savoie vivante<sup>46</sup>. Globalement, il y a eu peu d'opposition émanant des habitants grâce à ce travail de concertation. Une association environnementale et de riverains a tout de même été créée (ampleur du projet, potentiels embouteillages générés sur la route départementale qui dessert le secteur de Villeneuve...). Ses différentes demandes ont alors été intégrées au projet afin d'éviter les recours éventuels.

#### Plan masse

L'écoquartier de Villeneuve se décompose en trois quartiers reliés par plusieurs entités (cf Fig.25 en page suivante) :

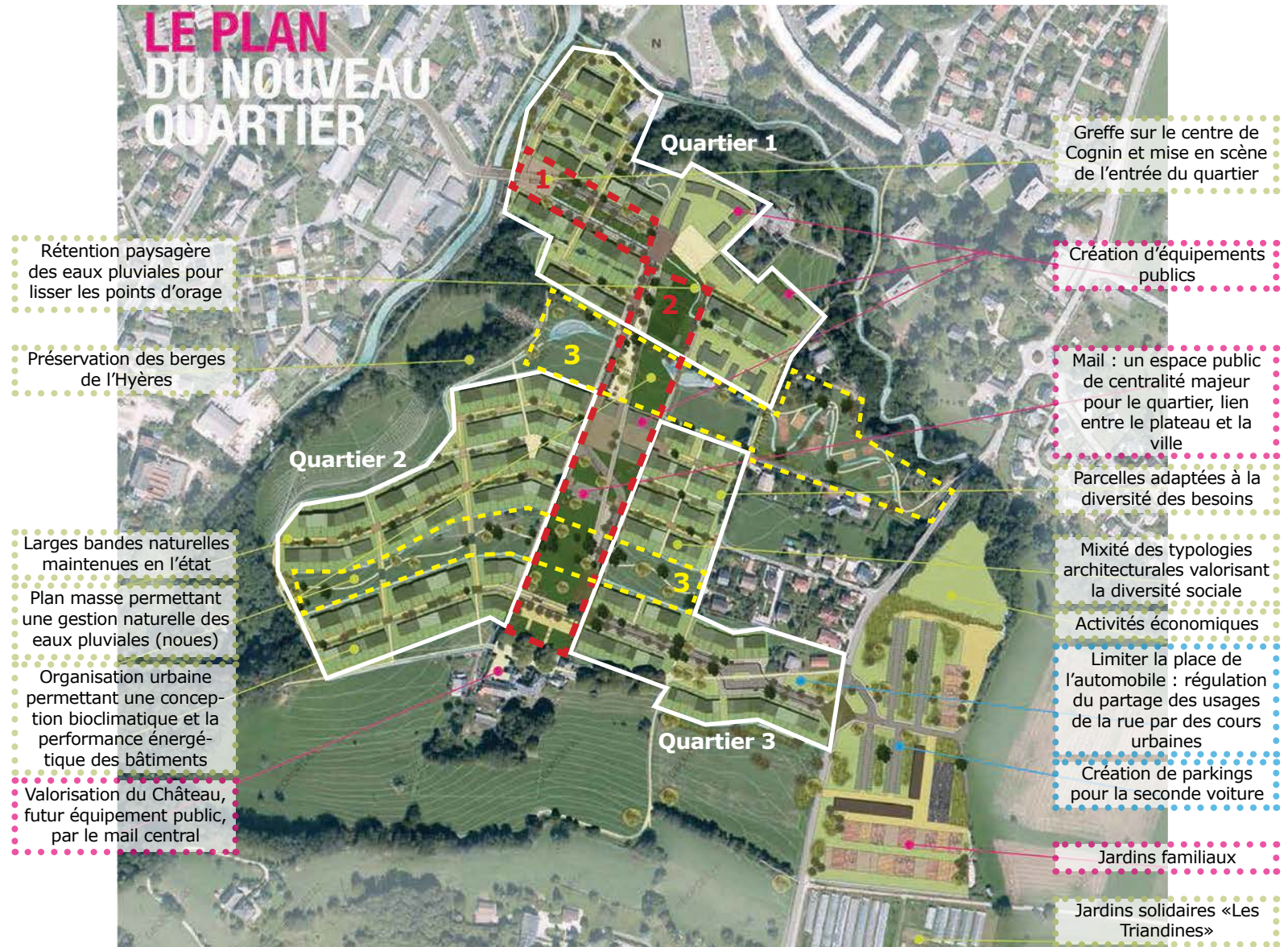
1. Le mail Est-Ouest qui relie Villeneuve au centre-ville de Cognin. Il est constitué de deux espaces : la place d'accueil et le parc public.
2. Le mail Nord-Sud qui constitue le cœur du quartier (large de 75 m et long de 350 m), qui permet de distribuer tous les logements et animer le quartier

---

<sup>46</sup> Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement de Savoie, est d'encourager et de soutenir les initiatives de développement des territoires ruraux de Savoie

en proposant des services de proximité. Il intègre un axe à mobilité douce traversant la place centrale qui agit comme le point d'articulation entre les trois quartiers et pourra accueillir un marché.

3. Les bandes vertes, séparant les trois quartiers, sont des espaces naturels enherbés, pouvant accueillir différentes animations à déterminer en concertation avec les futurs habitants. Des noues permettent de recueillir et d'infiltrer les eaux pluviales des toitures et des voiries et sont aussi l'occasion de conforter les zones humides existantes à proximité.



**Fig25. Plan masse**

Source : Agence les Pressés de la Cité, architectes urbanistes

## 4. VÉTROTEX : UN ÉCOQUARTIER EN CENTRE-NORD

---

### 4.1 UN CONTEXTE DE DENSIFICATION

#### Les données clés de la commune

Chambéry est la préfecture de la Savoie et s'étend sur 21 km<sup>2</sup>, sur les contreforts des Bauges, faisant ainsi varier son altitude entre 265 et 560 m. La ville a connu une forte industrialisation mais tardive, qui lui a valu la création de nouvelles zones industrielles dans les années 1950-1960. A partir de cet instant, la ville a connu une croissance démographique en hausse et comptabilisait 58 039 habitants en 2012<sup>47</sup>. La densité de population y est élevée avec 2765,1 habitants/km<sup>2</sup> <sup>48</sup>.

Le nombre de logements recensés en 2012 est de 30 657 avec une part de logements sociaux largement supérieure au taux imposé par la loi SRU qui équivaut à 34,2% du parc immobilier avec cependant une vacance deux fois plus importante qu'à La Motte-Servolex et Cognin, soit 8,6%.

#### Un contexte réglementaire propice au développement du projet

Compte tenu de la forte urbanisation du centre-ville de Chambéry, le SCoT de Métropole Savoie préconise dans ce contexte non pas des pôles d'urbanisation comme c'était le cas pour les deux précédentes communes, mais un renouvellement urbain global du tissu ancien (cf Fig26. en page

<sup>47</sup> Données INSEE

<sup>48</sup> Données INSEE

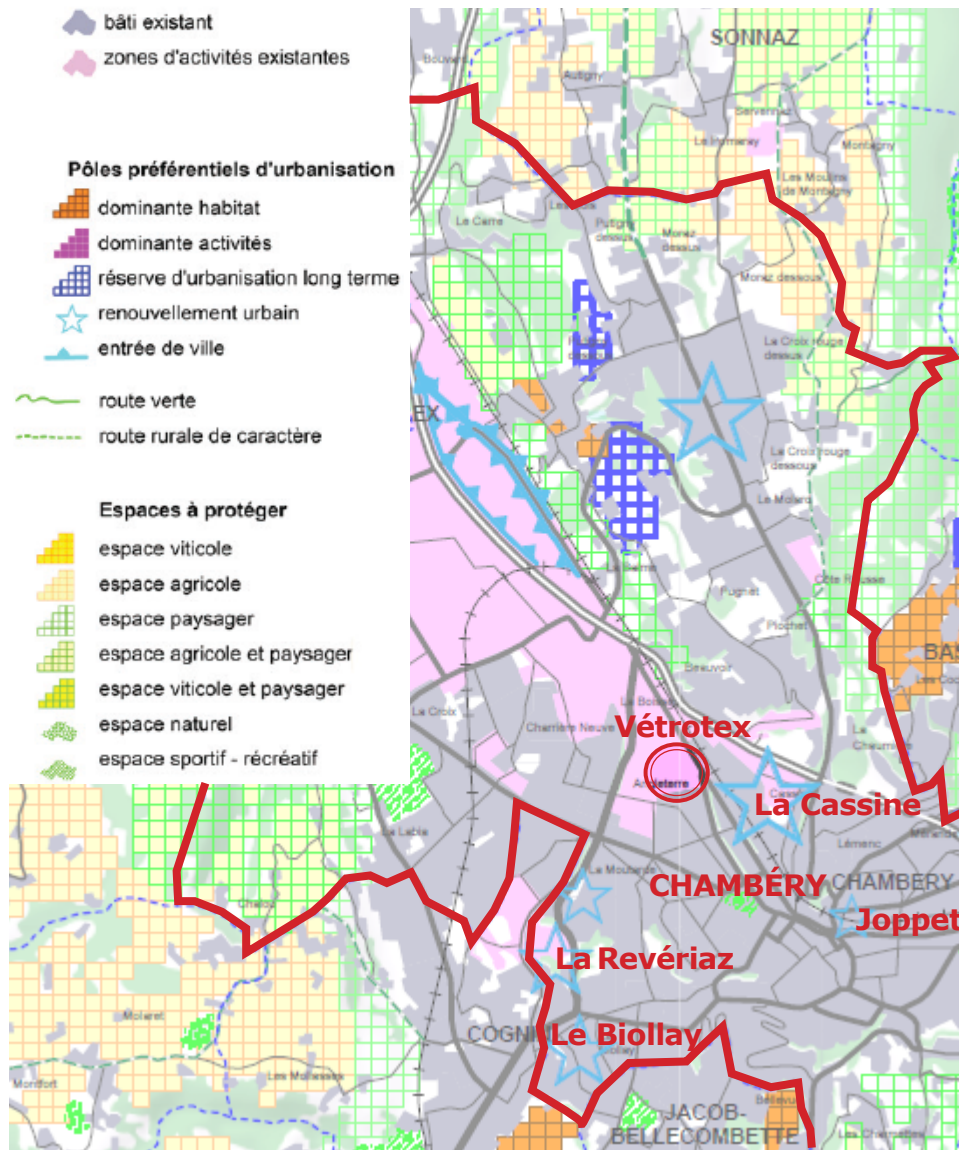
suivante). Plusieurs secteurs ont été définis, comme les quartiers de La Cassine et Jopet qui ont déjà été requalifiés en ZAC, ou encore les quartiers de La Revéraz et du Biollay. C'est dans ce contexte d'urbanisation dense et de rareté foncière que le projet de Vétrotex, d'une superficie de 5,8 ha, s'opère et traduit une politique de renouvellement urbain.

Le PLU, dont la dernière modification est en date du 1er juin 2015, a par ailleurs déjà classé le secteur de Vétrotex en zone UAD. Celle-ci est «*destinée à accueillir de l'habitat, des services et des activités non nuisantes. [...] Les objectifs recherchés sont le renouvellement urbain diffus visant à renforcer l'habitat, le départ de certaines activités nuisantes vers les zones artisanales, la localisation d'activités non nuisantes nécessaires au fonctionnement de la zone centrale et l'amélioration de la lisibilité de la structure urbaine*»<sup>49</sup>.

L'accès au site de projet impactera les zones UE (zones d'activité qui pourraient évoluer vers l'habitat) et le projet est déclaré en zone de risque d'inondation, constructible sous condition (cf Fig.27 en page suivante).

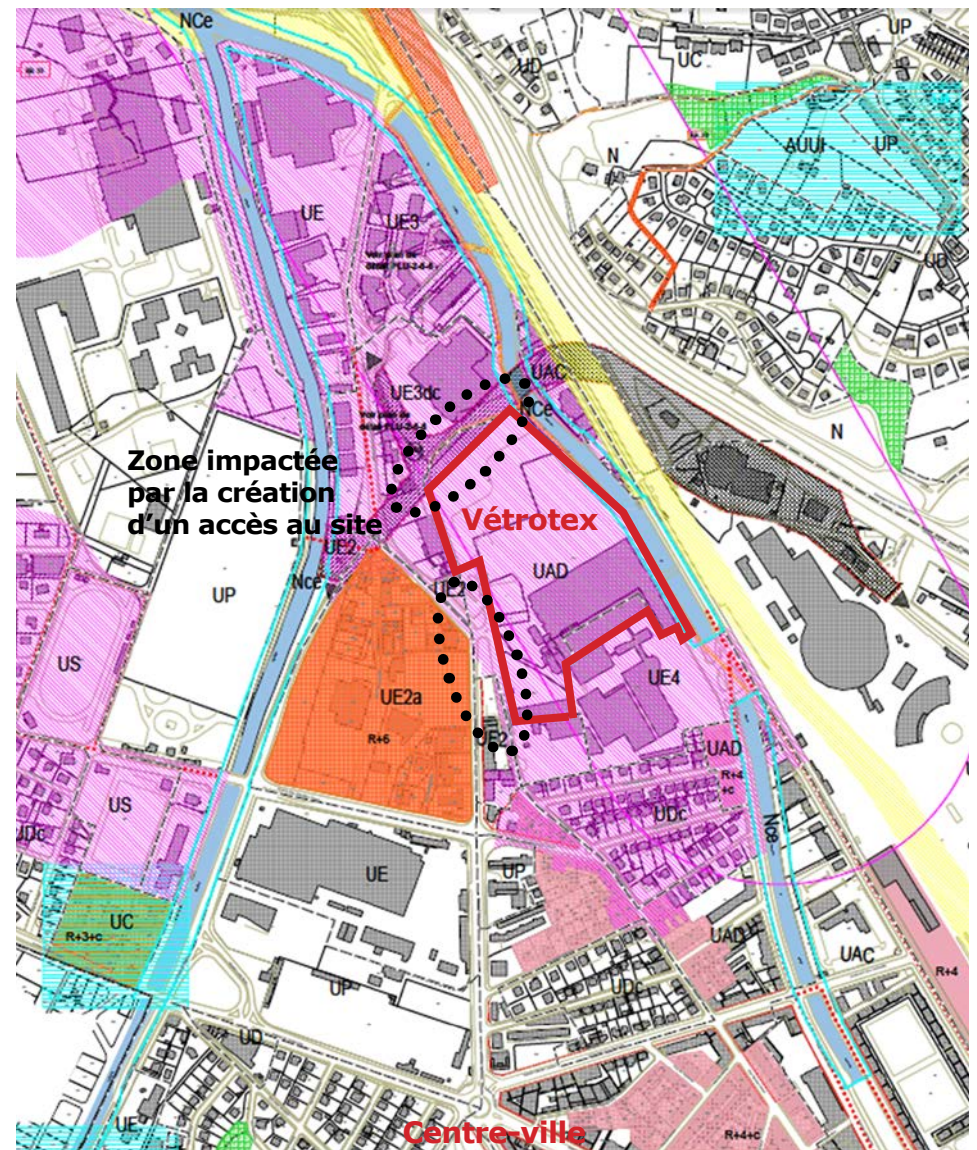
<sup>49</sup> Ville de Chambéry, PLU, Rapport de présentation, p.95





**Fig26. Vétrotex : un site de renouvellement urbain**

Source : extrait du SCot Métropole Savoie - approuvé le 21 juin 2005



**Fig27. Un site contraint par le PPRI**

Source : PLU Chambéry - modification du 1er juin 2015

# 4. VÉTROTEX : UN ÉCOQUARTIER EN CENTRE-NORD

## LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE




### A - PRESCRIPTIONS DU PLU

-  Orientations particulières d'aménagement (voir document écrit PLU 1-3)
-  Périmètre de zone ou de secteur
-  Plan de détail de zone ou de secteur avec référence du n° de plan
-  Emplacement réservé avec numéro de référence
-  Emplacement réservé spécifique lié au projet ferroviaire Lyon Turin
-  Espace boisé classé
-  Bâtiments de caractère ou  
Élément de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel ou historique
-  Zone humide
-  Espace public à créer, à aménager ou à modifier
-  Jardin public ou dalle traitée en jardin public
-  Itinéraire 2 roues aménagements futurs (tracé de principe)
-  Itinéraire piéton à aménager ou à créer (tracé de principe)
-  Marge de recul avec indications des distances
-  Implantation à l'alignement obligatoire et implantation sur les limites séparatives non obligatoire
-  Implantation imposée à l'alignement et sur les limites séparatives obligatoire
-  Secteur avec indication de hauteur maximum autorisée  
R+2 R+2+c R+3+c R+4+c R+5+c 10 m 12m max 22m max R+10
-  Zone où existe un risque naturel d'éboulement
-  PPRI COMMUNE DE CHAMBERY : Zone 1 non urbanisable
-  PPRI COMMUNE DE CHAMBERY : Zone 2 non constructible
-  PPRI COMMUNE DE CHAMBERY : Zone 3 constructible sous conditions
-  PPRI : Protection des berges : marge de recul de 10 mètres par rapport au sommet de la berge. Seules pourront être admises les constructions nouvelles en alignement d'un front bâti continu existant, hors des zones exposées à des aléas forts
-  PPRI DU BASSIN AIXOIS SUR LA COMMUNE DE CHAMBERY : Zone inconstructible
-  Zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses
-  Périmètre de protection des puits
-  Bâtiments d'élevage agricole
-  Servitude L.123-2-c : indication de la localisation prévue pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, à créer ou à modifier en zone urbaine "U"
-  Périmètre du lotissement "les Côteaux de Chamoux"

### - PERIMETRES DES ZONES HORS PLU

-  Secteur Sauvegardé

### - INDICATIONS COMPLEMENTAIRES

-  Bois existants
-  Indication de la localisation prévue pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, à créer ou à modifier hors zone urbaine
-  Périmètre de la déclaration d'Utilité Publique du Lyon- Turin

## Un projet inscrit dans un secteur en mutation

Le projet de Vétrotex s'inscrit dans un vaste projet sur le secteur Centre-nord qui présente des enjeux importants.

Ce site est très fréquenté et connaît des embouteillages aux heures de pointe liés à son caractère d'entrée de ville, de pôle d'emploi et par la présence du centre commercial Leclerc. Il se compose aujourd'hui d'un tissu urbain à caractère industriel en mutation qui doit évoluer et se transformer pour répondre aux besoins des habitants et usagers de Chambéry par la création d'équipements ainsi que de nouveaux espaces publics autour de l'axe de la Leysse (rivière), tout en conservant la trace industrielle de plusieurs bâtiments (Rubanox et Vétrotex notamment) (cf Fig.28 en page suivante).

La zone du Grand Verger, située à 1 km du centre-ville, est le premier projet de grande importance au sein du secteur centre-nord.

Localisée dans un quartier proche de la gare et du pôle d'affaires de La Cassine, la requalification de ce site d'entrée de ville s'inscrit dans le projet d'aménagement de l'ensemble du quartier, en lien notamment avec les projets de reconversion des sites de l'usine Rubanox et de l'usine Vétrotex (tout deux appartenant à la Ville de Chambéry). Le projet de la ZAC du Grand

Verger vise à créer un parc économique destiné à des activités tertiaires, de services et de commerces sur une surface totale d'environ 3,5 ha. Par ailleurs, le périmètre de la ZAC est envisagé pour accueillir une partie du dépôt de la STAC (Service de Transport de l'Agglomération Chambérienne)

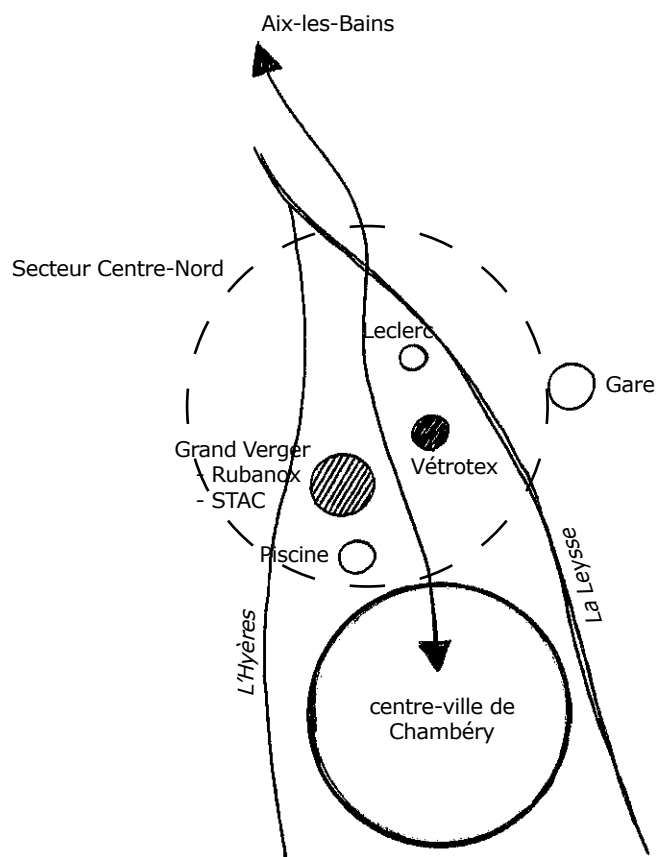
dont la capacité de stationnement actuelle est jugée insuffisante et ne permet pas une augmentation du parc.

L'affectation future des sites Rubanox et Foseco (fermés depuis 2011), qui exerçaient des activités à caractère industriel, n'est pas encore définie.

Au sud de Rubanox, l'extension du centre aquatique et du centre funéraire sont deux projets en cours (concours de maîtrise d'œuvre lancé en 2014 pour la piscine) et font partie des équipements structurants du secteur Centre Nord.

La reconquête de l'axe de la Leysse constitue le deuxième grand projet urbain impactant le secteur centre-nord. L'objectif de celui-ci est de réintégrer l'élément naturel de la Leysse dans le paysage urbain par des remises à ciel ouvert de certains tronçons et d'une longue promenade sur les quais de la rive droite, permettant un meilleur partage entre les usages piétons, vélos, véhicules privés et transports en commun.

D'autre part, dans une autre mesure, le centre commercial Leclerc souhaite augmenter ses capacités de stationnement et séparer l'espace logistique du parking.



**Fig28. Une position stratégique dans un secteur en mutation**

*Dessin de l'auteur AB*

## 4. VÉTROTEX : UN ÉCOQUARTIER EN CENTRE-NORD

---

### 4.2 UN PROJET LOCALISÉ SUR UNE FRICHE INDUSTRIELLE

#### Approche historique

Le secteur Centre Nord, situé à la confluence de l'Hyère et de la Leysse, s'industrialise dès la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle en accueillant des manufactures liées à l'eau. Le bâti industriel résultant s'organise sur des emprises importantes dessinant progressivement un quartier aujourd'hui caractérisé par des implantations «flottantes» accompagnées de grandes nappes de stationnement. A l'origine situé au milieu des champs, ce site se situe dorénavant à la limite Nord du centre-ville, suite au plan d'extension et d'embellissement de la ville engagé depuis 1930.

Le 1er janvier 1950, la Société du Verre Textile (dite usine A), fabriquant du fil de verre, s'installe le long de la Leysse. Elle prend son essor après 1955, date à laquelle elle sait fabriquer et mettre en œuvre une gamme de produits de renforcement de matières plastiques dont les applications sont multiples : industrie du bâtiment, de l'automobile, de la décoration, des loisirs... Plus tard une autre usine de production de billes (usine B, dite la verrerie) est construite dans la zone du Grand Verger.

A partir de 1974, le premier choc pétrolier entraîne une crise économique générale à laquelle cette entreprise jusqu'alors prospère, investissant et embauchant beaucoup localement, se retrouve confrontée.

L'ancienne usine A du Verre Textile, qui fut longtemps la plus importante du bassin chambérien, ferme en 2005. Celle-ci a profondément marqué la vie chambérienne et les nombreux salariés qui y ont travaillé. Plusieurs témoignages vont d'ailleurs dans ce sens : *«40 années passées dans ce grand ensemble industriel où tant de femmes et d'hommes ont donné de leur temps, soit en journée, soit en 3/8 ou même la nuit. Toutes ces personnes avec l'Amour du Verre Textile qui les animait, ces marques de sympathie et de camaraderie qui ont jalonné toute leur vie professionnelle espèrent retrouver cette âme de vie dans le futur écoquartier.»*<sup>50</sup>.

Finalement, la Ville acquiert fin 2011, par le biais de l'Établissement Public Foncier Local, le site de l'ancienne usine A de Vétrotex. Un bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> sur 2 étages et une structure en shed de type Eiffel vont être conservés en raison de leur intérêt patrimonial, mais aussi en mémoire de cette usine et des très nombreux Chambériens qui y ont travaillé. Les démolitions des autres bâtiments sont en cours.

#### Les contraintes

Le site de Vétrotex, étant au cœur d'un projet de grande ampleur, se trouve confronté à des contraintes qui lui sont en premier lieu externes. En effet,

<sup>50</sup> Propos recueillis lors de l'exposition des projets de Vétrotex tenue le 19 juin 2015 par la ville de Chambéry auprès de Mr A. P.

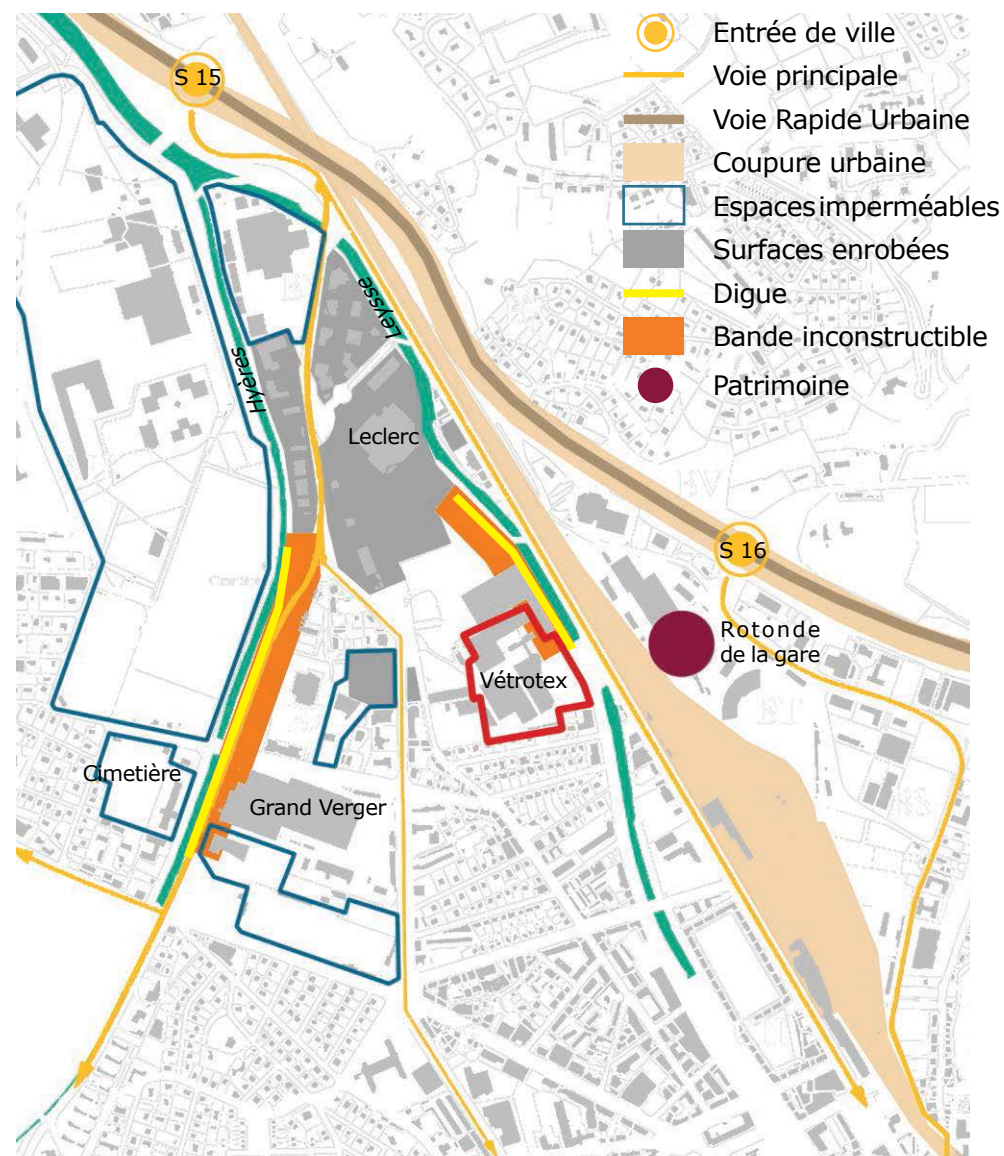
le manque de composition générale à l'échelle du secteur Nord engendre des dysfonctionnements de plusieurs natures (cf Fig.29 ci-contre).

Tout d'abord, il est relevé des coupures urbaines fortes créées par des éléments physiques naturels et construits (les rivières de la Leysse et de l'Hyères, les voies de chemin de fer, la voie rapide urbaine...).

La deuxième contrainte forte est de créer un projet dans un espace où le réseau viaire est déficient en raison d'une construction du secteur au coup par coup sans conception globale, suivi du comblement des interstices, ayant généré des espaces de délaissé.

De nombreux équipements de grande taille sont également présents ainsi que des industries ayant une vaste emprise parcellaire de l'ordre parfois du macro-îlot. Leur caractère industriel en a par ailleurs fait des espaces imperméables engendrant une discontinuité des espaces publics dont la qualité renvoie une image déplaisante de l'entrée de ville.

De plus, d'autres points contraignent le projet comme la proximité de la rotonde de la gare inscrite au patrimoine (projet soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France), les bandes inconstructibles, la monofonctionnalité du secteur (tertiaire), une forte dépendance à la voiture sur le secteur (qui contraint à la création de nappes de parking, le stationnement en sous-sol ne pouvant être réalisable en raison du site inondable) et enfin les pollutions (visuelle, chimique et sonore).



**Fig29. Les contraintes du site**  
Source : Groupement Chavannes

## 4. VÉTROTEX : UN ÉCOQUARTIER EN CENTRE-NORD

### Les atouts et opportunités

Pour autant, le site de Vétrotex présente plusieurs atouts et opportunités dont le projet doit se saisir.

Tout d'abord, la proximité de la gare ainsi que deux sorties de voie rapide permettent une ouverture du quartier et des échanges aisés avec le reste de l'agglomération. De plus, il est prévu une extension des lignes de bus permettant une bonne desserte du quartier. La présence de pistes cyclables est également un atout pour ce futur écoquartier (cf Fig.30).

La forte présence de la nature, par les rivières de la Leysse (cf Fig.31) et de l'Hyères, est un atout majeur, également source d'enjeu de préservation et de verdissement de la ville grâce à son intégration dans le projet du futur écoquartier de Vétrotex.

Enfin, l'usine Vétrotex est un point de repère pour beaucoup de Chambériens, un témoin de l'histoire du site, dont certaines structures présentent un intérêt patrimonial (comme les sheds, cf Fig.32 ci-contre).

Les multiples atouts, potentiels et enjeux de la Ville de Chambéry sont autant d'arguments en faveur d'un nouveau quartier s'inscrivant dans une démarche d'urbanisme durable.



**Fig30. Des pistes cyclables reliées au centre** - Source : Agence ARTER



**Fig31. La Leysse** - Source : Agence ARTER



**Fig32. Les sheds : un patrimoine à préserver** - Photographie de l'auteur AB

---

### 3.3 GENÈSE DU PROJET : UN PROJET D'ÉCOQUARTIER ?

#### **Définition d'un projet tenant compte des multiples enjeux**

Compte tenu des multiples enjeux que le secteur présente à travers les différents projets actuels (mutation générale du secteur), la labellisation ÉcoQuartier était souhaitée dès le début du projet et clairement précisée dans le cahier des charges. Le moteur principal de cette démarche est la valorisation d'un site permettant de faire évoluer l'image du Centre Nord et sa relation avec la ville-centre.

Le projet de l'usine A de Vétrotex permet en outre de poursuivre l'extension du centre vers le Nord, en requalifiant et organisant la reconversion d'un secteur anciennement industriel tout en inscrivant l'urbanisation future dans une démarche de développement durable définie dans le cadre de l'Agenda 21 de la ville et de la charte «Construire Réhabiliter Aménager Durable» qui retranscrit des engagements de développement durable dans tous les projets dont la ville est maître d'ouvrage.

Un site particulier demande un projet particulier. Ainsi, la ville de Chambéry souhaitait également une attention particulière concernant la mémoire des lieux. La réhabilitation des bâtiments les plus emblématiques est un élément fort du futur projet qui devront justifier d'une occupation et d'un usage pérennes. L'opportunité de conserver et réhabiliter le château d'eau

présent à proximité de l'usine de Vétrotex en est une illustration.

La relation à l'eau est également importante. Ce site, qui s'est construit autour de son utilisation, doit être en lien avec celle-ci et proposer, outre les aménagements paysagers de qualité attendus dans un écoquartier, des solutions techniques contre les risques d'inondations auxquels le site est confronté. La création d'un bassin de stockage des eaux usées doit également être créé afin de désengorger la station d'épuration de Chambéry lors des fortes précipitations (le réseau étant unitaire).

Enfin, un projet de câble avait été imaginé entre la gare et Chambéry-le-Haut (pôle d'habitat et d'activité économique) se substituant aux bus (dont les lignes entre le centre-ville et Chambéry-le-Haut sont déficitaires).

Les orientations du projet, mises en parallèle avec les engagements de la Grille ÉcoQuartier, posent question sur plusieurs points. Tout d'abord la question de la sécurité exposée dans l'engagement 8 «Assurer un cadre de vie sain et sûr» : compte tenu de la longue affectation du site en tant que site industriel, les sols sont actuellement pollués. En outre, même après sa dépollution, aucun équipement public ne sera autorisé à être construit sur l'emprise de l'ancienne usine de Vétrotex. Par ailleurs, le projet devra être capable de supporter les inondations car le PPRI doit être révisé seulement en 2018 (le site ne sera sûrement plus soumis aux contraintes de crue

## 4. VÉTROTEX : UN ÉCOQUARTIER EN CENTRE-NORD

---

centenale mais on ne peut pas établir un projet sur des hypothèses). Quid de la pérennité du projet en cas de forte crue ? Un projet devant prévenir les crues doit être engagé fin 2017.

Enfin, le projet doit largement prendre en considération le patrimoine local qui rejoint l'engagement 10 «Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier». Cependant, la valeur architecturale du patrimoine (sheds + château d'eau) est discutable et discutée, d'autant plus que ces structures vont coûter plus cher à conserver que de tout détruire et de reconstruire un nouveau bâtiment en raison de sa capacité d'accueil (le bâtiment est sur un seul étage et ne permet pas une forte densité).

L'écoquartier de Vétrotex, contrairement au quartier des Granges, ne cherche pas à être un laboratoire des villes de demain. Il s'inscrit dans un projet de secteur Nord qui se veut ambitieux par sa localisation et les enjeux qui en dépendent. Mais afin de contrebalancer les surcoûts engendrés par les réponses techniques à apporter à ce site pollué, le projet de Vétrotex se veut modeste en termes de conception et d'aménagement. Il doit être sécuritaire et peu cher, s'adaptant ainsi au revenu moyen de la population locale.

### **Un schéma d'acteurs influencé par le contexte politique et la procédure choisie**

Le projet de Vétrotex a suivi une procédure de dialogue compétitif. La mise en concurrence de cinq équipes, qui amène les candidats à se surpasser, permet déjà de constater l'importance des enjeux de ce territoire. Cette procédure lourde et longue (durée minimum d'un an) permet une réflexion poussée sur le programme sans cesse discuté avec le maître d'ouvrage ainsi qu'un questionnement sur le périmètre, qui s'est vu élargi.

Cette procédure se trouvait dans un contexte électoral bien particulier. En effet, le changement de municipalité au printemps 2014 s'est déroulé au cours de la 3<sup>ème</sup> phase (juste avant le rendu définitif) et a impacté le projet en matière de mobilité (projet relatif à l'échangeur vers La Cassine annulé). Le projet engagé par la municipalité précédente est largement moins porté par la municipalité actuelle, en conséquence de quoi les ambitions ont été revues à la baisse : la labellisation est devenue un canevas pour construire un écoquartier mais n'est plus un objectif en soi. Ce projet n'est plus un projet phare, c'est un projet qui s'intègre discrètement à son environnement. Par ailleurs, le projet retenu est celui qui était le moins précis dans son programme, permettant ainsi à la commune de repositionner ses propres objectifs.



## Plan masse

Le projet d'écoquartier Vétrotex vise à accueillir 850 logements, un hôtel ainsi que 3 700 m<sup>2</sup> de commerces. Sa situation géographique à la confluence de l'Hyères et de la Leysse, génère de fortes contraintes hydrauliques à l'origine d'un travail de la topographie qui permet ainsi au site de recevoir les inondations si nécessaire (cf Fig.33).

La requalification de l'Avenue Alsace-Lorraine est à l'origine de la composition urbaine du quartier avec un 1<sup>er</sup> rang d'îlots commerçants de plain pied le long de celle-ci, et un second rang d'îlots ouverts sur le paysage, le parc et la rivière.

Les espaces publics sont connectés avec le contexte existant et incluent un «jardin d'hiver» sous la halle existante réhabilitée. *«Cet espace public joue à la fois le rôle de passage et de lieu de destination (marché, plateau multi-sport, manifestations diverses...), notamment en hiver, et s'inscrit en continuité du Cours Vétrotex, espace public majeur à ciel ouvert.»*<sup>51</sup>. Les projets des quatre autres équipes sont présentés en annexe 8.

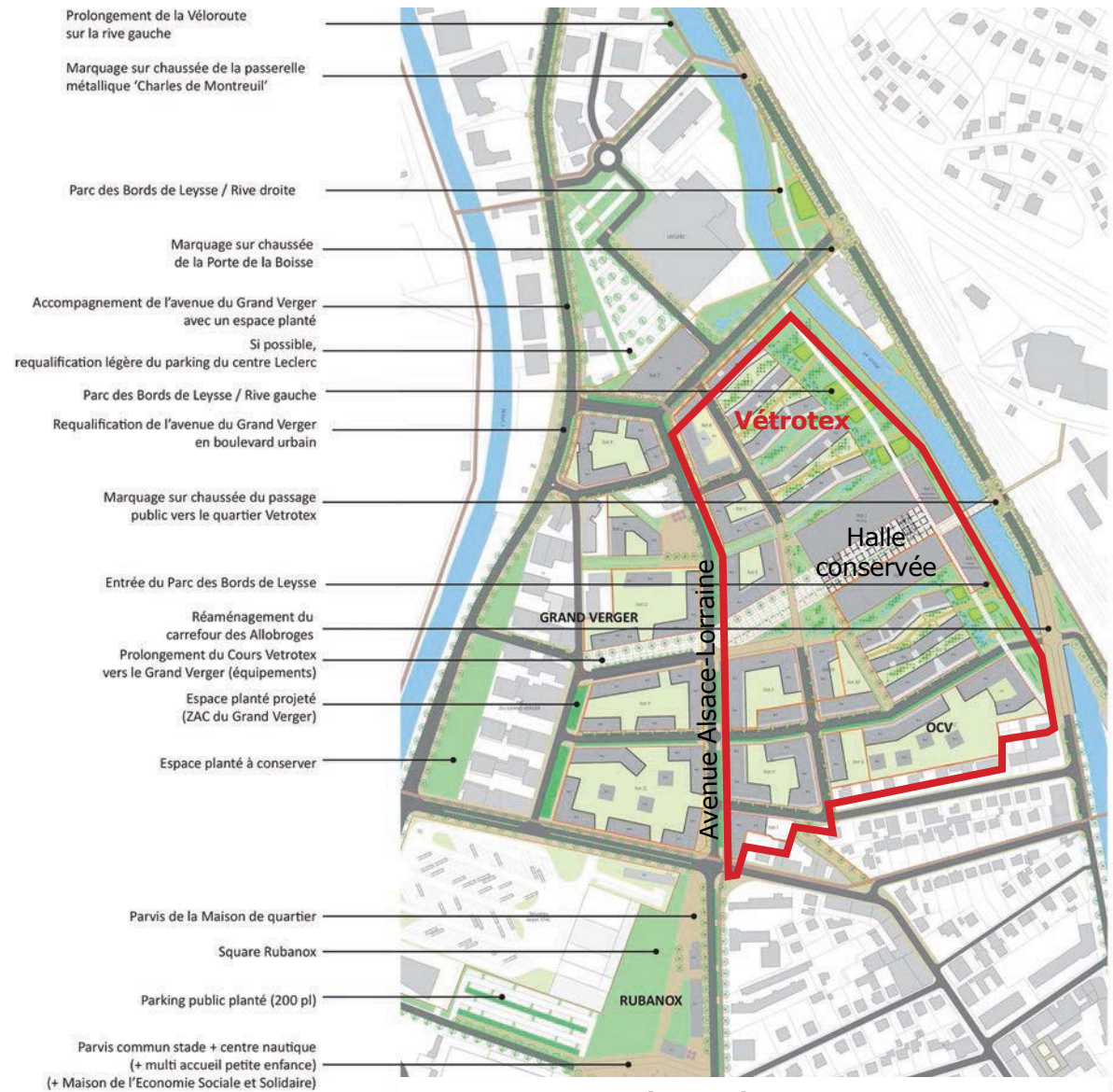


Fig33. Plan masse

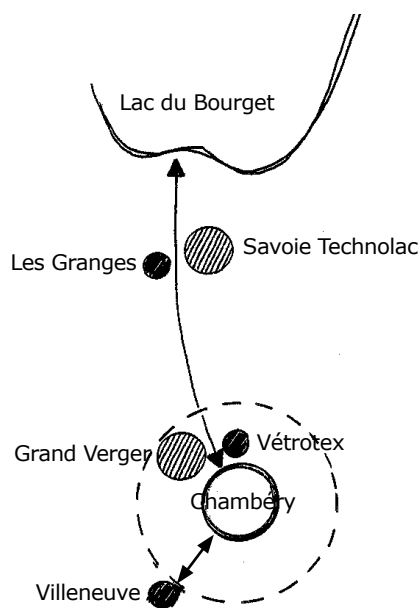
Source : Agence Chavannes & Associés

51 Description de projet par l'agence Chavannes & Associés

## 5. SYNTHÈSE COMPARATIVE

La synthèse comparative qui suit est basée sur les trois champs disciplinaires auxquels ARTER s'intéresse. Elle a pour but d'élaborer une analyse transversale justifiant les choix de projet et questionnant la pertinence des réponses apportées selon leur contexte et l'ambition portée par la commune. La figure 34 ci-dessous repositionne les projets dans leur contexte général et la figure 35 présente les caractéristiques majeures de chacun des projets. Les couleurs qui y sont affectées représentent un avis subjectif sur la prise

en compte des critères, la couleur foncée correspondant à ce que j'ai jugé le plus qualitatif pour un urbanisme durable. Ce tableau permet déjà de mettre en avant les faiblesses de chacun des projets mais ne permet pas de juger la qualité des aménagements proposés. C'est pourquoi chacun de ces critères sera ensuite détaillé dans la partie à laquelle il est affecté (urbanisme, mobilité ou paysage), permettant de nuancer cette première approche.



**Fig34. Positionnement des 3 écoquartiers**  
Dessin de l'auteur AB

	Critères	Les Granges	Villeneuve	Vétrotex
<b>Données générales</b>	Localisation	Rural	Périurbain	Centre-ville
	Politique urbaine	Ouverture à l'urbanisation	Extension	Renouvellement urbain
	Affectation initiale du site	Transformation de matériaux	Surface agricole	Friche industrielle
<b>Urbanisme</b>	Superficie totale (ha)	28	32,3	5,8
	Superficie aménagée (ha)	17,5	32,3	5,8
	Nombre de logements	550	1200	850
	Densité (lgt/ha)*	31,4	30	100
	Présence de l'innovation	Forte	Faible	Faible
<b>Mobilité</b>	Accessibilité modes doux	Difficile	Moyenne	Facile
	Desserte en TC	Nulle	Moyenne	Forte
	Ratio stationnement/logement	2 proches	2 (1 proche et 1 en parc)	1,3
<b>Paysage</b>	Importance de la nature	Fort	Moyen	Faible
	Contraintes naturelles	Forte	Nulle	Moyenne
	Atouts paysagers	Nombreux	Nombreux	Peu

\* espaces publics compris

**Fig35. Tableau de synthèse des 3 écoquartiers**  
Tableau de l'auteur AB

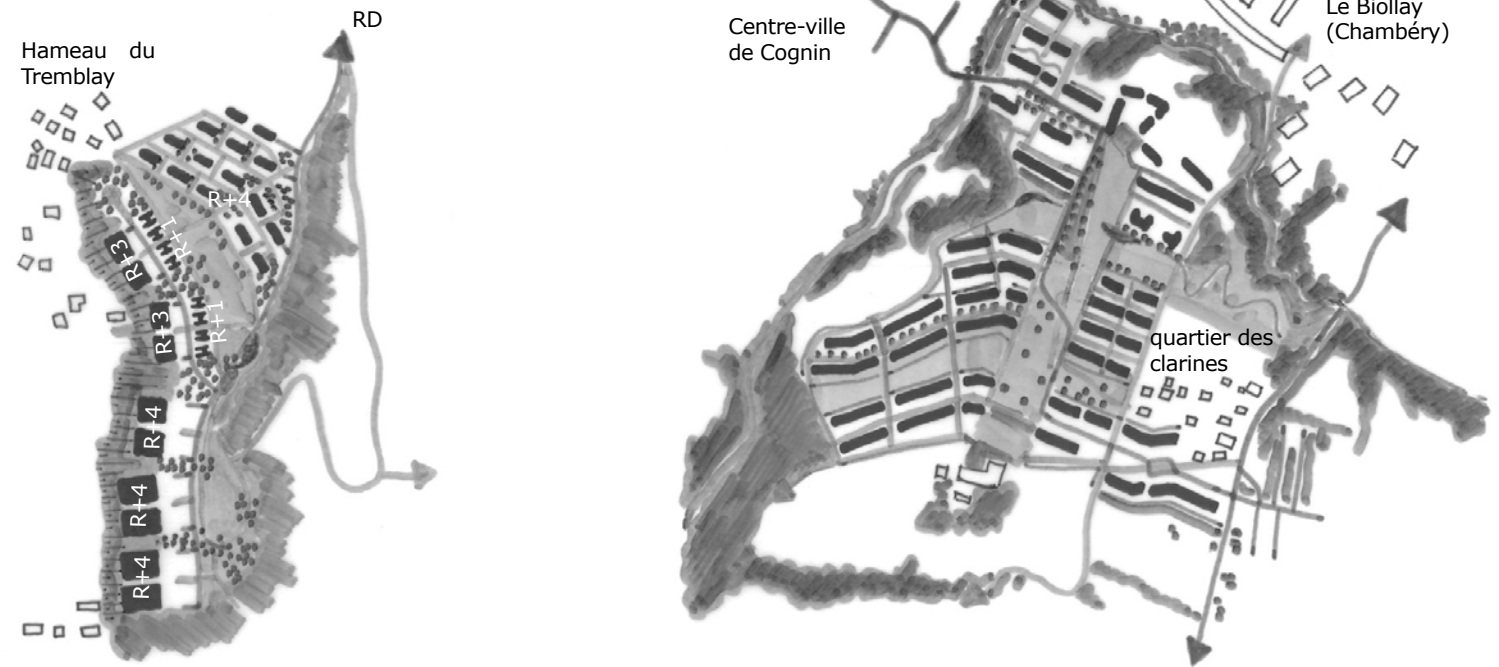
## 5.1 QUELLE POSTURE URBAINE ?

La mixité fonctionnelle est un des critères à respecter pour obtenir la labellisation. Or comme nous avons pu le constater précédemment, celle-ci tend à disparaître dans le projet des Granges qui devient largement un éco-hameau à dominante habitat avec quelques commerces en rez-de-chaussée. Cette mixité est en effet déterminée à plus grande échelle

(Savoie Technolac comme pôle d'emploi, Lac du Bourget comme lieu de loisirs et équipements publics...).

Les projets de Villeneuve et Vétrotex respectent quant à eux la mixité exigée alors que ceux-ci se situent à proximité de zones également déterminantes en termes d'emplois, de commerces et de services. Cette offre dépend donc d'un contexte particulier et de la relation que le quartier entretient avec le tissu urbain

avoisinant. En effet, on admet plus facilement une monofonctionnalité dans un quartier en milieu rural que dans un quartier de centre-ville ou situé en périphérie immédiate de la ville-centre, stigmatisant ainsi des quartiers déconnectés des tissus denses où la vie est beaucoup plus calme et reposante.

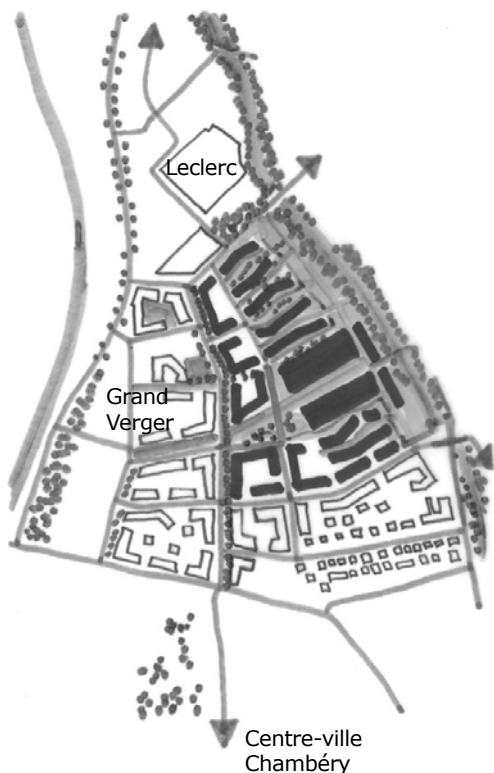


**Fig36. Conception urbaine des projets des Granges, Villeneuve et Vétrotex (de gauche à droite)**

*Dessin de l'auteur AB*

## 5. SYNTHÈSE COMPARATIVE

Le nombre de logements proposé entre l'éco-hameau des Granges et l'écoquartier de Villeneuve relève d'un rapport du simple au double (550 aux Granges et 1 200 à Villeneuve) mais aboutit à une densité presque équivalente (respectivement 31 et 30 logements/ha) en raison d'une surface aménagée deux fois plus petite sur l'éco-hameau des Granges.



Pour autant, la densité ressentie n'est pas la même, elle semble beaucoup plus importante à Villeneuve en raison des nombreuses barres (allant jusqu'à R+5) organisées de façon très systématique autour d'un mail central Nord-Sud et d'espaces verts Est-Ouest. Celles-ci renvoient par ailleurs une image de quartier urbain monotone tandis que le quartier des Granges semble plus intégré à son environnement.

Afin d'atténuer cette monotonie, l'architecture des bâtiments de Villeneuve est variée (hauteurs variables sur une même barre, toiture terrasse ou à pente...), effort que les architectes de l'éco-hameau des Granges devront également faire pour éviter cet effet de monotonie et de blocs identiques, perceptibles depuis la route départementale en contrebas.

Le projet de Vétrotex présente quant à lui une forte densité (100 logements/ha) semblable à celle d'un centre-ville. Les bâtiments sont organisés de façon à optimiser l'espace qui se construit à l'intérieur d'un réseau viaire très maillé. Son intégration avec le tissu urbain alentour semble mieux réussie par une continuité des formes avec les bâtiments de Grand Verger et un passage progressif vers le pavillonnaire au Sud.

## 5.2 QUELLE ACCESSIBILITÉ ?

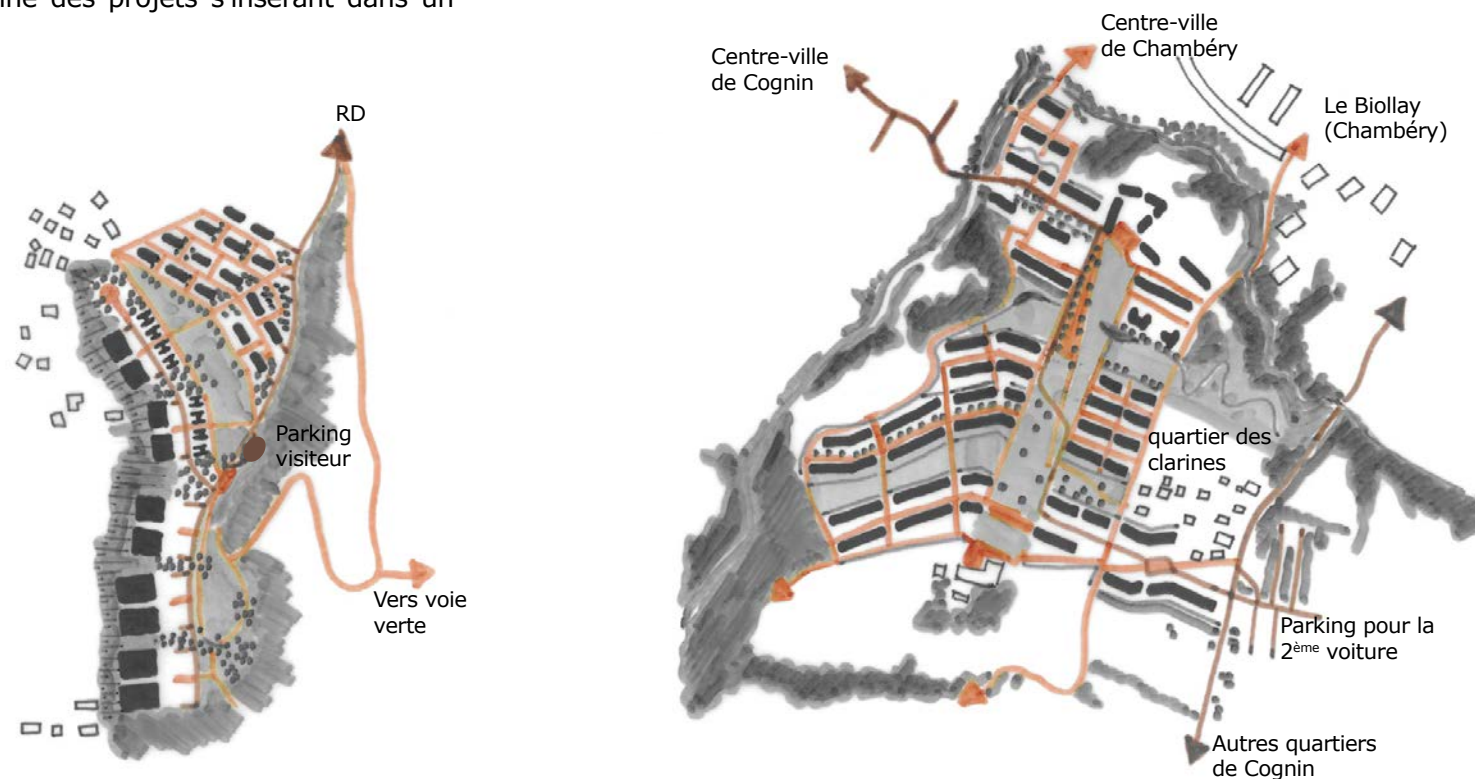
Si la conception urbaine est importante dans l'élaboration des projets d'écoquartier (morphologie et typologie influençant la mixité sociale et fonctionnelle, image du quartier...), la mobilité est également un facteur important dont les enjeux sont cruciaux. Ceux-ci peuvent non seulement prendre part dans la conception urbaine des projets s'insérant dans un

tissu urbain existant (comme c'est le cas pour Vétrotex dont le bâti suit logiquement la trame du réseau viaire existant) mais ils peuvent également inciter les préférences d'usage de mode de transport. Leur tracé doit donc être judicieusement pensé car c'est le premier vecteur d'accroche du nouveau projet avec son environnement.

Les trois projets, compte tenu de leurs localisations très diverses, ont donc opté chacun pour des

stratégies différentes. Dans les trois schémas présentés ci-dessous, les axes de mobilité sont distingués en deux catégories : les voies circulables (en marron foncé) et les voies de mobilité douce (en brun clair).

Le site des Granges, par sa situation en cul-de-sac et en promontoire, n'est pas favorable à tout mode actif. Les lignes de transports en commun desserviront le quartier en contre-bas du site créant ainsi une rupture

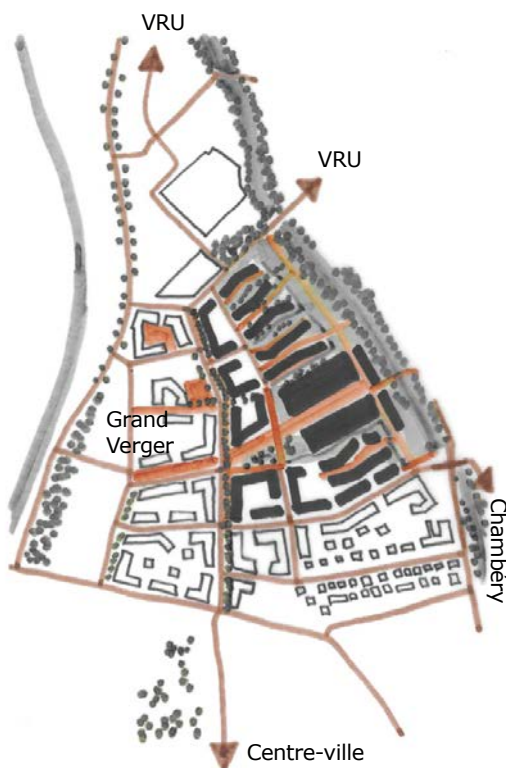


**Fig37. Les stratégies de mobilité des projets des Granges, Villeneuve et Vétrotex (de gauche à droite)**

*Dessin de l'auteur AB*

## 5. SYNTHÈSE COMPARATIVE

de charge entre les habitations et la route départementale. La mobilité à vélo est également peu envisageable compte tenu des fortes pentes. Les futurs habitants de cet éco-hameau seront donc fortement dépendants de la voiture dont le ratio est prévu à 2 voitures/logements. Cependant, afin d'éviter l'image d'un quartier qui n'est finalement pas vertueux en matière de mobilité, le réseau viaire et les aménagements qui en dépendent ont été



réduits à leur strict minimum: deux branches permettent de distribuer les parkings semi-enterrés sous chaque bâtiment et le parking extérieur pour les visiteurs joue avec la topographie et la végétation. Ainsi, le quartier semble principalement dédié au piéton. Le quartier de Villeneuve suit quant à lui une toute autre stratégie. La situation du quartier en milieu péri-urbain rend la voiture nécessaire (ratio estimé à 2 voitures/logement),

d'autant plus que la zone d'emploi la plus influente sur ce quartier se situe à 4 km (contrairement aux Granges où on peut espérer que la plupart des gens qui s'y installeront travaillera à Savoie Technolac qui lui fait face). Mais la Ville de Cognin a cependant une volonté forte de passer à un mode alternatif qu'est le vélo. La proximité du quartier avec le centre-ville de Chambéry (à 10 min en vélo) et les nombreuses pistes cyclables aux alentours ont poussé à la création de nombreuses voies vertes au sein de l'écoquartier ainsi que le projet de vendre un vélo électrique avec le logement (pris à la charge du promoteur immobilier). Cependant, la position d'un parking pour la 2<sup>ème</sup> voiture potentielle de chaque ménage peut être un élément dissuasif pour le promoteur qui n'a aucune obligation de faire cette offre. Ce parking avait également été pensé comme un espace mutable en habitat à terme. Mais comment changer les habitudes des futurs habitants de cet écoquartier ? C'est un grand pari. Le site sera également traversé par des lignes de transport en commun.

Le projet de Vétrotex, puisque pensé comme une extension du centre-ville, est largement conçu en faveur du piéton et autres modes doux. Les voitures sont tenues à l'extérieur de l'écoquartier (parking en RDC, ratio estimé à 1,3 voiture/logement) et le réseau circulable en pourtour de quartier. Le site est également très bien desservi en transports en commun. Les enjeux de mobilité sont surtout concentrés sur l'échelle élargie du secteur Nord.

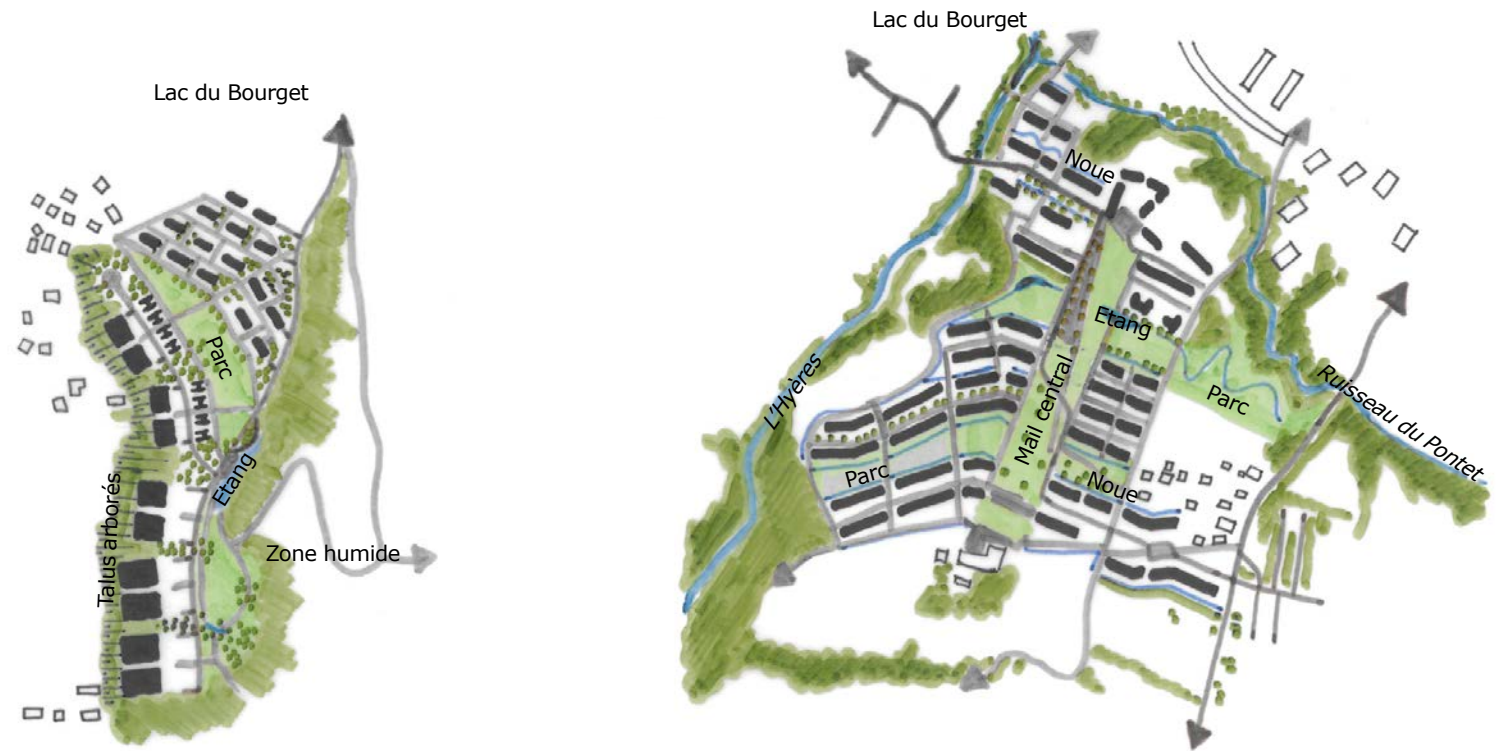
### 5.3 QUELLE PLACE DE LA NATURE ?

Dans l'imaginaire collectif, l'écoquartier est synonyme d'un lieu verdoyant où le béton et l'enrobé s'effacent au profit d'une architecture «tout en bois» et d'un sol perméable. Les projets des Granges et de Villeneuve participent à cette image que l'on se fait des écoquartiers avec des bâtiments mêlant sobriété des matériaux et paysage par les toitures végétalisées. Le projet de

Vétrotex ne peut être comparé de ce point de vue là compte tenu de son manque d'avancement dans la définition précise du projet, mais il est fort à parier que le projet prendra la même direction (le projet doit en effet valoriser le secteur Nord tout en changeant l'image industrielle qu'il dégage).

Quelle que soit la situation géographique et le contexte dans lequel se trouve le projet, l'écoquartier possède toujours un

parc dans ces trois cas de figure, les variantes étant la forme et la taille. Dans le cas des Granges, le parc occupe la moitié de la superficie aménagée sous une forme de parc linéaire et jouant tantôt le rôle d'espace tampon entre les habitations et la zone humide en partie Sud, tantôt le rôle de parc urbain pour tout loisir en partie Nord. Des coulées vertes relient les boisements situés à l'Est et à l'Ouest et permettant de séquencer le



**Fig38. La place de la nature dans les projets des Granges, Villeneuve et Vétrotex (de gauche à droite)**

*Dessin de l'auteur AB*

## 5. SYNTHÈSE COMPARATIVE

parc. Ces boisement ainsi que la topographie ont largement influencé la disposition et la typologie des bâtiments, tout comme les vues offertes sur le paysage (Lac du Bourget). Ainsi, les plus gros collectifs sont des bâtiments couchés dans la pente. Les boisements permettent de diminuer l'impact de ces construction.



Villeneuve est conçu différemment. Les ripisylves des deux cours d'eau créent un effet d'enclavement du quartier mais ne sont pas ou peu exploités pour créer des continuités arborées sur le quartier. Celui-ci, désigné comme «un morceau de ville à la campagne» par la commune assume et renforce la trame bâtie par un jeu de noues implantées au pied de chaque bâtiment et récupérant les eaux pluviales. Le parc,

représentant tout comme le projet des Granges la moitié de la surface aménagée, structure le plateau de Villeneuve autour duquel les bâtiments s'implantent dans la logique de la pente descendante du Sud vers le Nord et orientés face au lac du Bourget.

Dans le projet de Vétrotex, la présence de la nature, bien que moins flagrante que dans les deux autres projets, représente tout de même une superficie de 2 ha (soit 1/3 de la superficie totale du projet). Alors que les écoquartiers des Granges et de Villeneuve constituent une implantation des bâtiments dans la nature, le projet de Vétrotex présente une image inversée, par l'apport de la nature au sein d'un milieu urbain. L'élément sur lequel s'appuie le projet est la Leysse. Le parc est constitué d'une trame marquée jouant principalement sur le caractère inondable du site (création de noues paysagères).

Les trois projets, par leur localisation et le contexte qui leur est propre, ont chacun des enjeux urbains, de mobilité, et paysagers différents. Ces enjeux sont l'occasion parfois d'innover et d'expérimenter certaines solutions pouvant être apportées.

Le projet des Granges, localisé sur un site de transformation des matériaux, semble donc légitime. En effet, le nouvel éco-hameau permettra une



---

valorisation essentiellement écologique du site. Cette légitimité est également indéniable pour le projet de Vétrotex qui est une reconversion de friche industrielle. Le nouveau quartier de Villeneuve, implanté sur une ancienne surface agricole, semble quant à lui moins légitime (en tout cas à première vue), justifiant donc la construction d'un écoquartier afin de ne pas transformer ce site auparavant vertueux en un quartier irrespectueux de son environnement.

Cependant, lorsque l'on croise les réponses apportées aux contraintes inhérentes de chacun de ces sites, cette légitimité peut être remise en question. En effet, le projet des Granges par son isolement, est bien moins capable d'inciter les futurs habitants à l'utilisation des modes doux contrairement aux projets de Villeneuve et de Vétrotex. Ceci s'explique en premier lieu par la proximité de la ville et aussi d'une stratégie commerciale souhaitée par la commune de Cognin en offrant un vélo électrique par ménage.

Le tableau de synthèse des trois écoquartiers en p.73 (bien que subjectif) montre d'ailleurs que cet a priori que l'on pouvait avoir sur la pertinence des écoquartiers est faussé et que celle-ci ne dépend pas que d'une valorisation du site, mais bien des enjeux auxquels il pourra répondre.

---

# PARTIE III

## LES LIMITES ET DESSOUS DE CARTE DE LA LABELLISATION



---

L'étude des trois projets d'écoquartier des Granges, de Villeneuve et de Vétrotex met en exergue la complexité de réaliser un écoquartier visant la labellisation pour différentes raisons. Celles-ci peuvent être internes ou externes au projet : connexion à la ville, mixité fonctionnelle et sociale, place de la nature et sous quelle forme ?... Conscientes de leurs faiblesses, les communes ont alors construit leur projet sous différents angles afin de pouvoir à terme commercialiser leurs logements : innovation et quartier test pour les Granges, multiplication des aménagements pour tout mode de transport assurant une proximité avec la ville-centre pour Villeneuve et apport d'un cadre de vie de qualité à travers des aménagements paysagers afin de redorer l'image du quartier pour Vétrotex.

Ces différentes démarches questionnent la pertinence (plus ou moins avérée) de la localisation de certains écoquartiers. Sous prétexte de labelliser le futur écoquartier, ces démarches montrent cependant certaines limites à cette labellisation. Sur la base des cas d'étude, cette troisième partie vise donc à mettre en lumière ces limites ainsi que les dessous de carte de la labellisation.

# 1. LES ÉCOQUARTIERS : UN PRODUIT DÉCONTEXTUALISÉ ?

## 1.1 LES GHETTOS DORÉS OU QUARTIERS ÉCOLO-BOBO

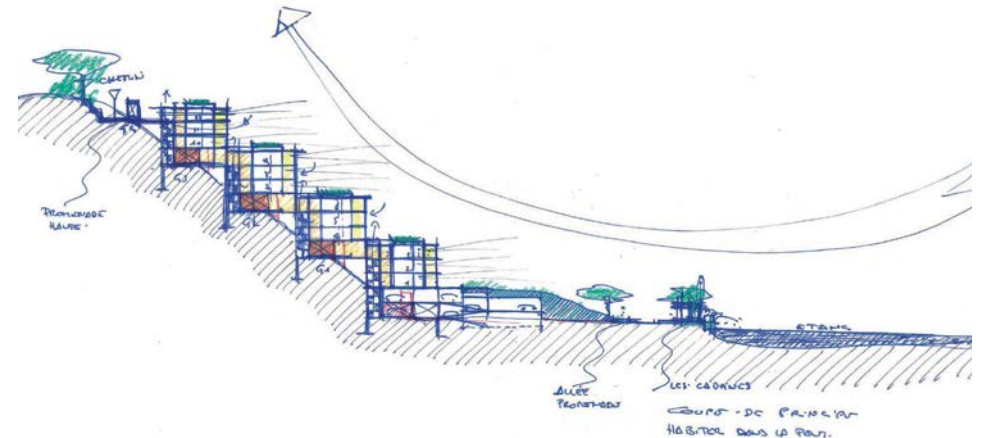
### Le marketing territorial

Les ÉcoQuartiers, devant répondre aux exigences environnementales tout en confortant le bien-être des habitants, permettent une mise en scène des innovations techniques et technologiques (panneaux solaires et photovoltaïques, ventilation double flux, isolation thermique renforcée, toitures végétalisées...). La commune de La Motte-Servolex s'est appuyée sur cette exigence pour pousser plus loin la réflexion.

Tout en profitant des savoirs de l'INES, répondant ainsi à l'engagement du développement des filières locales, l'écoquartier des Granges mise grandement sur son caractère de laboratoire pour compenser son isolement et attirer les futurs habitants. Ce projet d'écoquartier est donc bien plus qu'une simple réponse au besoin de logements. L'expérimentation engagée sur ce site conduit à un premier effet de la labellisation qui est la démesure technique, engendrant des surcoûts que la collectivité ne peut assumer.

Innovation ou non, l'écoquartier des Granges, afin d'assurer une qualité urbaine, constitue une opération coûteuse par la simple construction des bâtiments intégrés dans la pente (cf Fig39. ci-contre). Ceux-ci présentent un caractère haut de gamme par des logements organisés en paliers, dont

les toitures doivent être capables de soutenir une végétalisation importante, et nécessitant un ascenseur en crémaillère.



**Fig39. Coupe de principe des habitats dans la pente**

*Source : Agence Patriarche*

Le caractère expérimental d'autres bâtiments ajoute un poids supplémentaire au bilan financier, occasionnant une commercialisation délicate des logements. Ce premier point met donc en avant le risque d'un effet «vitrine» pour attirer les futurs habitants avec un potentiel effet gentrificateur.

Le bilan financier n'est pas encore établi pour ce projet mais on peut déjà supposer que si ces projets-test indéniablement coûteux sont maintenus,

---

l'écoquartier des Granges risque de ne pas être en adéquation avec les ressources financières de la population locale (analyse établie à partir des documents montrant les médianes des revenus fiscaux des ménages ainsi que des indicateurs pour l'achat d'une maison ou d'un appartement neuf, présentés en annexe 9).

L'équilibre du bilan financier passera donc par les différentes catégories de logements proposés (locatif social, accession libre ou primo-accession). La péréquation est difficile et porte directement préjudice à la population: le taux minimum de logements de type locatif social étant imposé par diverses lois (comme la loi SRU), l'accession libre et la primo-accession sont par conséquent les variables d'ajustement.

La mixité sociale, dont l'ÉcoQuartier doit faire preuve, est donc directement impactée par la relation étroite entre les objectifs d'accès au logement de différents types de population, mais aussi la diversité typologique et morphologique des bâtiments.

Cependant, le partenariat avec l'INES peut amener une mixité sociale au sein du quartier s'il est bien conduit. En effet, celui-ci peut engager des financements de la part du centre de recherche, permettant d'alléger les charges de la communes pour la construction de bâtiments haut de gamme, qui peuvent être réutilisées dans la construction de bâtiments

moins onéreux. Le quartier peut alors retrouver une certaine mixité sociale. La mixité fine au sein du bâtiment est alors l'enjeu sous-jacent afin de ne pas concentrer un certain type de population et nourrir les clichés qui mènent à penser que les populations les plus défavorisées se trouvent dans les bâtiments les moins qualitatifs. C'est précisément cette mixité au sein même des bâtiments que le label doit prôner, plutôt qu'une mixité au sein du quartier (comme elle le présente), déjà plus ou moins visée dans les opérations d'urbanisme classiques.

La labellisation occasionne par ailleurs un marketing territorial : on assure aux futurs habitants une qualité de vie remarquable. Cela devient une marque, de luxe pour les quartiers innovants. Chaque marque a son affiche publicitaire et communiquer sur son écoquartier devient une obligation. Les politiques en mal d'image peuvent donc se saisir de cette opportunité pour valoriser leur commune. Mais les premiers à en bénéficier sont bien les promoteurs immobiliers, pour qui les ÉcoQuartiers (bien au sens de la labellisation) deviennent un argument de vente car ils restent nouveaux, évocateurs et séduisants.

Le label ÉcoQuartier exprime aussi une autosatisfaction des résidents et des élus locaux et permet d'assurer la publicité d'un site en manque d'arguments pour attirer la population. L'écoquartier des Granges se situe

## 1. LES ÉCOQUARTIERS : UN PRODUIT DÉCONTEXTUALISÉ ?

---

dans ce contexte. La complexité du site et les nombreux objectifs (difficiles à tenir) que se sont fixés les élus ont finalement conduit à des ambitions environnementales revues à la baisse. La complexité du projet tient en premier lieu de la volonté de sa labellisation, entraînant actuellement une longévité du projet. Les premières études ont en effet été menées en 2005 et aucun bâtiment n'a encore été livré. En cela, le label devient une limite pour les réponses de besoin de logements rapide.

Ce marketing territorial permet également de justifier une opération trop difficile à assumer par le porteur de projet. La construction du quartier de Villeneuve pose problème dans le sens où la commune a construit celui-ci sur des terres agricoles, qui tend à être fortement critiqué de nos jours. Labelliser ce quartier est donc un moyen de mieux faire accepter le projet aux habitants et démontrer que la commune a tenu à respecter l'environnement.

### **La question de la voiture non assumée**

L'attractivité d'un écoquartier est également et principalement liée à son accessibilité et à sa relation à la ville. Aujourd'hui, la voiture reste le moyen de transport que nous privilégions et qui s'est imposé à la ville pour différentes raisons : promotion de l'objet synonyme de liberté, étalement

urbain, manque d'infrastructures de transports publics... La politique des écoquartiers cherche justement à renverser cette tendance.

Ainsi, le label demande de «privilégier les mobilités douces et le transport en commun pour réduire la dépendance à l'automobile» (engagement 14) et établit ses critères sur la base de données principalement quantitatives (nombre de places de stationnement par logement, pourcentage de l'ÉcoQuartier ayant accès aux dessertes de bus, qualité des cheminements piétons). Mais la question sous-jacente à laquelle le label ne répond pas est le comportement des habitants en dehors de ce quartier vis-à-vis des modes de déplacement.

Notre attitude face à la mobilité est en effet déterminée par la proximité entre le lieu de d'habitation et le lieu de stationnement. Alors que l'écoquartier se veut vertueux en termes de performances énergétiques et techniques principalement liées au bâtiment, l'exemplarité de la mobilité est souvent pensée à trop courte échelle. La présence de multiples liaisons douces entre l'écoquartier et la ville-centre, qui est souvent le point attractif engendrant les déplacements, n'apporte pas de réponses suffisantes pour inciter les habitants à utiliser les modes actifs. Notre hypermobilité, assimilée depuis plusieurs décennies, conduit chacun à effectuer ses déplacements avec la voiture privée, qui reste intégrée dans les mœurs.

---

Conscients de cette dépendance, les trois écoquartiers ont intégré sa place prédominante de façon plus ou moins assumée. La différence d'emplacement et de contexte (milieu urbain/rural, quartier ouvert sur la ville/situation d'enclavement) des trois écoquartiers joue néanmoins dans les conduites qu'adoptent les communes, qui ont toutes souhaité diminuer sa présence au maximum dans l'écoquartier.

Ainsi, les réponses de Vétrotex en matière de déplacement motorisé correspond à un usage de la voiture qui peut être réduit d'une part par sa proximité avec le centre-ville et d'autre part par sa forte desserte par les modes alternatifs à celle-ci.

Pour les quartiers des Granges et de Vétrotex, dont l'image qu'ils renvoient est très importante, celle-ci détient une part qui se limite au tracé des voiries, les places de stationnement étant quasiment toutes intégrées sous les bâtiments. Cette action de dissimuler les points noirs relatifs à notre manière de nous déplacer permet certes d'avoir plus d'espaces de qualité et dédiés à d'autres fonctions que celui de simplement circuler, mais renforce davantage la dépendance à la voiture par son accès direct depuis les habitations.

L'effort fourni par la commune de Cognin en matière de mobilité est remarquable : connecté par plusieurs lignes de transport en commun,

l'écoquartier propose également de nombreuses voies vertes menant aux différents pôles générateurs de mobilité. Cet effort est d'autant plus valorisé que la commune souhaite offrir un vélo électrique par ménage afin d'inciter à l'utilisation de ces voies vertes. La volonté d'un quartier où l'on favorise les modes doux est appuyé par un argument économique : la création d'une place de parking en surface coûte en moyenne entre 15 000 et 17 500 €, tandis que l'achat d'un vélo électrique coûte «seulement» 1 000 €. Cependant, cette force est contrebalancée par la création d'un vaste parc de stationnement, questionnant sur le comportement qu'adopteront les futurs habitants.

La politique de restriction de la voiture des écoquartiers est par ailleurs souvent soumise aux résistances des promoteurs immobiliers, aux attentes des habitants et des commerces pour qui le manque de places peut concourir à une difficulté de vente des logements ou une baisse de fréquentation et donc de vente. Cette restriction de la place de la voiture n'est cependant possible que si l'on propose un mode de transport compensatoire, ce que les transports en commun doivent assurer. C'est là qu'apparaît l'enjeu de localisation des arrêts, car comme le souligne Taoufik Souami, chercheur au CNRS et directeur du programme «Changement climatique, mobilités urbaines et cleantech» de l'Institut pour la ville en mouvement, «*quand on*

# 1. LES ÉCOQUARTIERS : UN PRODUIT DÉCONTEXTUALISÉ ?

---

*habite à plus de 10 minutes d'une station de transports en commun, on ne l'utilise pas»<sup>52</sup>.*

Ces deux politiques combinées (réduction de l'usage de la voiture – offre de transports en commun) dans lesquelles se sont engagés les écoquartiers de Villeneuve et de Vétrotex sont cohérentes avec leur situation. Le projet des Granges ne peut quant à lui imposer une forte réduction de l'usage de la voiture compte tenu de sa situation isolée, excluant l'arrivée des transports en commun au cœur de l'éco-hameau.

Dans chacun des projets, traverser le quartier en voiture est assez difficile ou ne trouve pas d'intérêt, soit parce qu'il concentre les entrées et sorties par un seul et même accès, soit parce que son tracé rend le temps de parcours très long. Ceci participe donc à la politique de réduction de l'usage de la voiture mais il convient de garder à l'esprit qu'un quartier n'est pas seulement un endroit où l'on habite, c'est également un lieu de passage. Il faut donc laisser les non résidents entrer dans le quartier et éviter le modèle des ghettos écologiques.

---

52 SOUAMI Taoufik, La cohabitation des moyens de transport bouleverse la ville, Le Monde du 18.11.09. [consulté le 13.06.2015] Disponible sur le site Le Monde : <http://abonnes.lemonde.fr/cgi-bin/ACHATS/ARCHIVES /archives.cgi?ID=3 8504d561049164aa 1332478be609aa0a0f569ffaf2beba4>

## 1.2 LA MIXITÉ FONCTIONNELLE INTERNE : QUEL LIEN AVEC LA VILLE ?

### Questionner le périmètre

En cherchant à concentrer sur un territoire habitats, entreprises, commerces, école, espaces culturels et de loisir.. les écoquartiers font la promotion d'espaces riches et denses, centrés sur la proximité, rejoignant donc la problématique de la mobilité et plus largement de l'exclusion sociale.

Cependant, le périmètre définissant la mixité fonctionnelle qu'un quartier doit assurer peut être remis en question. La perte de mixité dans le quartier des Granges en est un exemple, et s'explique par la proximité de Savoie Technolac qui lui fait face (pôle d'emploi) et du centre-ville du Bourget-du-Lac (offrant une multitude de services et de loisirs). Le choix de ne pas y amener une grande diversité fonctionnelle s'attache à une réalité qui risque de remettre en question sa labellisation pourtant désirée. Le projet vise en effet le pragmatisme en fonction d'une réalité de marché et met en avant un défaut du label : un quartier multifonctionnel dans son programme peut être labellisé même si certains bureaux (par exemple) ne sont pas vendus. Quelle mixité existe-t-il donc ?



---

La multifonctionnalité que doivent assurer les ÉcoQuartiers et imposée par le label semble donc déconnectée de la réalité des déplacements et des centres attractifs déjà présents sur le territoire.

La disparition progressive de la fonction économique au profit d'un quartier purement axé sur le logement dans le quartier des Granges pose également la question du rayonnement du site de projet. Ce site, déjà en situation difficile, est rendu d'autant moins attrayant aux yeux de la population non résidente.

Le parc de l'éco-hameau doit offrir une promenade de qualité et permettre cette attractivité. Celle-ci n'est pas remise en question mais comment inciter les non résidents à s'y rendre alors que le lac du Bourget se trouve à quelques minutes ? Cette quasi monofonctionnalité exclut davantage ce territoire du système de dynamique économique, le projet étant à la fois victime et acteur de sa monofonctionnalité.

Le label assure pourtant qu'il n'y a pas de site de projet préférentiel et que les engagements de ce label sont soutenables par tous. Encore faut-il que cette grille considère un périmètre élargi au projet...

Les écoquartiers de Villeneuve et de Vétrotex font quant à eux l'objet d'une concentration dense d'activités économiques, commerciales, de services, de loisirs et d'infrastructures publiques. Une première interrogation porte

toutefois sur la possibilité de renouveler cette stratégie dans des zones sensibles, où les visiteurs extérieurs et entreprises seront beaucoup moins tentés de s'y installer. Là encore le label trouve une limite car la présence d'une mixité fonctionnelle n'est pas synonyme d'une vente des locaux et d'une fréquentation assurée. Existe-t-il donc bien des lieux plus favorables que d'autres pour la labellisation ? Très certainement. Les ÉcoQuartiers peuvent-ils donc réellement agir comme levier de justice urbaine ? Ne contribuent-ils pas à une cristallisation des espaces les plus défavorisés ?

Enfin, l'hypothèse selon laquelle la mixité fonctionnelle diminue les déplacements urbains est vraie pour les déplacements liés à la consommation, mais semble peu appropriée quant aux déplacements liés à l'emploi, d'une part car le marché du travail est tendu (on ne trouve pas forcément un travail à proximité de son logement), d'autre part car on ne cherche pas forcément à vivre à proximité de celui-ci. C'est notamment le cas de Savoie Technolac qui emploie beaucoup de Chambériens préférant vivre dans un cadre totalement différent, en centre-ville notamment, pour tous les besoins auxquels il répond (commerces, loisirs, culture, vie nocturne...).

# 1. LES ÉCOQUARTIERS : UN PRODUIT DÉCONTEXTUALISÉ ?

---

## Un territoire auto-centré ?

La multifonctionnalité, contribuant au développement et à la pérennité de l'économie locale (passant principalement par l'accueil de bureaux et commerces de proximité), permet une vie de quartier et fait penser qu'une convivialité au sein de celui-ci existe. Cette dynamique économique renforce également et indéniablement l'attractivité du quartier. L'objectif de cette mixité fonctionnelle est avant tout de trouver un équilibre social grâce à la réduction des déplacements (et donc des émissions de gaz à effet de serre) et participe à un fonctionnement autonome. Ce dernier s'illustre dans les cas de Villeneuve et de Vétrotex (présence de commerces de proximité, espaces publics pouvant accueillir un marché, bureaux...).

Cette multifonctionnalité amène une question fondamentale : celle du quartier autonome et donc auto-centré. Le projet est construit comme un ensemble indépendant du point de vue de la programmation spatiale et fonctionnelle, ce qui ramène à la question du périmètre précédemment énoncé. Le quartier est donc souvent perçu comme espace du résident et de ses usages, les autres habitants de la ville étant perçus comme des usagers secondaires. Les écoquartiers prennent peu en considération la complexité des espaces et des périmètres qu'utilisent réellement les habitants. Cette vision sédentaire est pourtant loin de l'homme hypermobile que nous

sommes en grande majorité.

Antonio Da Cunha, directeur de l'Institut de géographie et de l'Observatoire de la ville et du développement urbain de l'Université de Lausanne, ajoute même que «*certaines décrètent aujourd'hui la fin des quartiers au bénéfice de l'idée que l'individu hypermoderne, mobile et multi-appartenant, [...] est désenclavé et délié de tout lien de proximité, transitant tel un électron libre.*»<sup>53</sup>. En ce sens, la multifonctionnalité semble désuète car l'Homme ne se cantonne pas à son lieu d'habitation.

L'ambition de cette mixité fonctionnelle est donc clairement d'offrir un accès plus équitable aux aménités urbaines (services et commerces de proximité, espaces verts, activités culturelles...) pour les personnes n'ayant pas la possibilité (physique, financière...) de se déplacer, «*tout cela reposant sur la conviction que le mélange des couches sociales a un effet modérateur sur les mécanismes d'exclusion*»<sup>54</sup>. Cette volonté de mixité sociale, qui est légitime, relève néanmoins souvent de l'ordre du symbolique. L'écoquartier de Vétrotex semble être celui qui souffrira le plus de cet effet par le simple

53 DA CUNHA Antonio, Les écoquartiers : un laboratoire pour la «ville durable» : entre modernisations écologiques et justice urbaine, *Espaces et sociétés*, n°144 - 145, Editions Erès, 2011, p. 194

54 DA CUNHA Antonio, Les écoquartiers : un laboratoire pour la «ville durable» : entre modernisations écologiques et justice urbaine, *Espaces et sociétés*, n°144 - 145, Editions Erès, 2011, p. 197

---

fait de sa proximité du centre-ville, qui va donc probablement générer une forte pression immobilière et donc un effet gentrificateur.

Par l'hypermobilité de la population, le quartier n'est donc plus le lieu privilégié de sociabilisation, mais doit tout de même proposer un certain cadre pour ceux qui sont contraints d'y rester. Cet espace demeure tout de même un lieu où l'on se croise, où l'on se parle et que nous apprécions pour les services de proximité qu'il propose. L'idée d'écoquartier renouvelle alors l'image du quartier traditionnel par une plus forte sociabilité induite par un meilleur cadre de vie et une multitude d'espaces de partage et de convivialité (jardins partagés, associations de quartier, esprit de solidarité...).

Les déplacements sont même en augmentation, notamment pour aller au travail ou en vacances : le bilan gaz à effet de serre contre lequel les écoquartiers tentent de lutter est donc directement impacté et l'écoquartier n'est alors pas la seule solution pouvant y remédier<sup>55</sup>.

---

55 SOUAMI Taoufik, *ÉcoQuartiers : secrets de fabrication : analyse critique d'exemples européens*, Paris : Editions Les Carnets de l'info, 2009, p.65

## 2. UN JEU D'ACTEURS COMPLEXE CAPABLE D'ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ÉCOQUARTIER ?

---

### 2.1 COHÉRENCE DES PROJETS ET GOUVERNANCE ÉLARGIE

#### **La fragilité des autorités porteur de projet**

En France, les écoquartiers sont principalement initiés par le couple politico-technicien, dont le maire en assure généralement le portage. Cependant, il est important de rappeler la fragilité des communes. Le cas de Vétrotex illustre ce propos : le changement de municipalité opéré au printemps 2014 a entraîné un oubli partiel de l'objectif primaire qui visait la labellisation du projet. Bien que celle-ci fasse toujours partie de l'accord-cadre, elle ne porte plus la même importance aux yeux des élus actuels. Elle n'est plus qu'un canevas pour construire un quartier durable, alors que ce futur écoquartier est le plus à même d'être labellisé compte tenu des nombreux enjeux auxquels il est rattaché (entrée de ville de Chambéry, mobilité, extension du centre-ville...).

Parce que la labellisation est une démarche qui s'établit en trois phases (signature de la charte, admission à la démarche nationale et enfin obtention du label) et que celle-ci n'est pas obligatoirement attribuée (il faut tenir les engagements), le projet initialement engagé peut donc perdre de sa substance, par des objectifs revus à la baisse et ne respectant plus les critères du label.

L'enjeu qu'apportent les écoquartiers vers la ville durable doit-il être laissé entre les mains des communes qui sont des entités fragiles ? L'État doit-il intervenir à un certain moment afin d'en assurer sa continuité ? Ceci est à nuancer car c'est bien parce que la politique urbaine est assurée par les collectivités locales que celles-ci peuvent mettre en place des partenariats avec les acteurs locaux (exemple du partenariat probable entre la commune de La Motte-Servolex et l'INES).

#### **La prise en compte des échelles élargies**

Le risque d'incohérence et de discontinuité du projet d'ÉcoQuartier ne tient pas seulement au mandat, mais également à son insertion dans un projet plus large. La prise en compte du triangle Sud du lac du Bourget dans l'élaboration du projet d'ÉcoQuartier de La Motte-Servolex induit une consultation des élus de la commune du Bourget-du-lac ainsi que des présidents de Savoie Technolac qui peuvent également fragiliser ce projet. Il ne faut donc pas oublier le lien avec les autres échelles. Celui-ci est souvent considéré au regard du tissu urbain dans son état physique mais sa relation avec la politique de la ville, ses initiatives et ses problèmes est souvent oubliée. En effet, l'écoquartier est souvent pensé comme une résultante positive sur le reste de l'urbain par son processus vertueux, il ne cherche pas ou peu à résoudre les problématiques de la ville, peut-être

---

justement parce que celui-ci ne constitue «qu'une» opération de quartier. La gouvernance élargie, bien qu'elle soit compliquée par la large palette d'acteurs qu'elle intègre, permet de valoriser une nouvelle forme de gestion politique pour une plus grande efficacité, une meilleure transparence et une plus grande proximité avec les citoyens. Les écoquartiers tentent en effet de mutualiser les domaines d'action (transports, énergie, architecture, services...) gérés par des autorités différentes. La difficulté reste à coordonner ces différents services des villes aujourd'hui très sectoriels.

### **Le partenariat des différents acteurs**

*«Les trois dimensions du développement durable (économique, social et environnemental) portées chacune par des acteurs différents, ne peuvent être articulées que dans de nouvelles formes de gouvernance, associant à la puissance publique tous ces acteurs, alliant participation des habitants et capacité technique de réalisation»<sup>56</sup>*, souligne le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). Dans ce contexte, le quartier est donc un espace favorable à un échange constructif et pérenne entre les habitants, les commerces et entreprises, les experts, et les autorités locales. Le dialogue entre les citoyens et les professionnels est d'autant plus favorisé

<sup>56</sup> PUCA, Le PUCA : Enjeux, programmes et méthodes, 2007-2012, Le futur des villes à l'impératif du développement durable ». [consulté le 16 août 2015] Disponible sur [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/dev\\_durable.htm](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/dev_durable.htm)

que l'échelle du quartier implique les enjeux liés à leur quotidien (loisirs, commerces, sport...).

Cette forme de gouvernance urbaine intégrant les habitants aux côtés des professionnels et des autorités locales doit s'opérer dans la transversalité des politiques tout en s'appuyant sur une coordination des politiques menées entre les échelles d'action supérieures (ville, région, État), afin d'assurer la pérennité du projet d'ÉcoQuartier.

### **La concertation comme clef d'acceptation du projet**

La concertation des habitants est devenue un point incontournable dans les projets d'urbanisme français. Cependant, ceux-ci sont souvent sollicités très précocement et leur concertation s'avère donc parfois fertile en raison d'un projet jugé encore flou. Les habitants ont donc de la peine à y prendre part engendrant une indifférence de leur part. Cela a notamment été le cas pour le quartier de Vétrotex dont l'élaboration du plan masse prend tout juste forme. L'attention et la mobilisation se construisent donc lorsque les actions et projets sont rendus plus concrets.

S'il convient que la concertation est primordiale dans l'élaboration d'un quartier, il faut cependant porter une attention à ce qu'elle ne nuise pas à

## 2. UN JEU D'ACTEURS COMPLEXE CAPABLE D'ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ÉCOQUARTIER ?

---

sa bonne fonctionnalité. Le cas des Granges en est un exemple flagrant. En effet, les habitants du hameau du Tremblay, situé à l'Ouest du site de projet, ont refusé que les ascenseurs, desservant les logements intégrés dans la pente, ne soient prolongés jusqu'en haut du talus, craignant une trop forte fréquentation de leur quartier. Ces structures coûteuses auraient pourtant trouvé une double utilité : desserte des logements et desserte du quartier du Tremblay, permettant ainsi d'amortir son coût. Mais les trop fortes pressions des habitants ont conduit la municipalité à céder (peut-être pour des raisons politiques - contexte d'élection municipale, renvoyant donc à la fragilité de ces entités), malgré les opportunités de désenclavement que ceux-ci offraient au futur écoquartier. Une attention particulière doit donc être apportée aux sites localisés dans des contextes difficiles, comme c'est le cas des Granges qui devient un projet nombriliste.

L'engagement 2 «formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie» ne semble donc pas être un engagement adapté d'un point de vue de la concertation, et n'est pas forcément synonyme de participation en faveur de l'écoquartier. Les participants aux réunions publiques sont souvent les riverains, foncièrement et par principe contre la construction d'un quartier à côté de chez eux, qu'il soit «éco» ou non. Par ailleurs, le développement durable est devenu une force pour contrer un

projet dans le sens où il donne un argument supplémentaire aux personnes ne souhaitant pas de voisins.

Enfin, la présentation et le contenu des projets d'écoquartiers demandent eux aussi une attention particulière. Ceux-ci ne peuvent être amorcés sous la simple volonté de créer un quartier respectueux de son environnement car dans l'urbanisme français, la dimension sociale tient une signification particulière. L'action urbaine se veut avant tout sociale et économique. La difficulté est donc d'articuler l'effort environnemental avec les questions sociales et économiques, même si ceux-ci se veulent d'abord être une réponse environnementale comme c'est le cas de l'écoquartier des Granges.

### 2.2 LES HABITANTS : DES ACTEURS AU CŒUR DU PROCESSUS DE VIE DE L'ÉCOQUARTIER

#### L'impulsion du projet par les habitants

L'implication des habitants est souvent assimilée à la phase d'élaboration du projet mais n'est pas envisagée après sa réalisation. L'écoquartier de Vauban (Fribourg-en-Brisgau, Allemagne), parce qu'il résulte d'une initiation des habitants, est révélateur d'une volonté des habitants de se

---

doter d'outils leur permettant de s'impliquer directement dans la gestion de la ville. Une association d'autopartage (nommée «Car frei») s'est créée et démontre une implication possible dans les politiques urbaines (dans ce cas concret, la politique des transports)<sup>57</sup>.

La gouvernance nécessaire du quartier serait donc celle qui donnerait aux habitants les moyens concrets d'agir avec les acteurs privés (urbanistes, commerces, transporteurs...) engendrant une co-production participant à la viabilité de l'écoquartier, parce justement établie selon l'approche ascendante (bottom-up)<sup>58</sup>. Les habitants, qui habitent et parcourent le territoire, cherchent aujourd'hui à se donner un rôle dans son organisation, les systèmes développés autour du covoiturage initiés par les usagers le démontrent, tout comme l'élaboration des applications mobiles de géolocalisation de services et de commerces.

Les trois projets d'écoquartiers se sont concentrés sur un mode de concertation simple et n'ont envisagé l'implication des habitants pour organiser et animer l'espace urbain. En ce sens, la gouvernance paraît limitée dans le cas concret de ces écoquartiers, alors même qu'elle est un

57 HECKER Anne, *Urbanisme, société et mobilité durable en Allemagne*, Revue Géographique de l'Est, vol. 47/1, 2007, mis en ligne le 22 décembre 2009. [consulté le 12 août 2015] Disponible sur <http://rge.revues.org/939>

58 Pilotage participatif (ascendant) où le fil directeur de l'animation démarre des perceptions et initiatives de l'échelon le plus «bas» (au sens hiérarchique) pour être répercutées, déclinées et prises en compte par les échelons supérieurs

moyen d'introduction d'une nouvelle démocratie locale.

Le label est en ce sens encore trop suggestif et la gouvernance dépend grandement de la place que souhaite accorder la ville aux habitants. Lors de la phase de dialogue compétitif du projet de Vétrotex, les équipes n'ont pas été encouragées à échanger avec les habitants de la ville pour des raisons de complexité du projet global du centre-nord (le projet d'écoquartier se confrontant donc à des problématiques sensibles liées à la mobilité notamment).

### **Informer & former : l'enjeu de la durabilité de l'écoquartier**

Un projet d'écoquartier n'est pas un projet fini. Il ne se base pas sur la même temporalité qu'un projet de quartier «classique». Alors que ce dernier se clôture lors de sa réception (et donc la fin des travaux), débute à cet instant l'enjeu de pérennité pour l'écoquartier. Les habitants doivent avoir un comportement adapté au quartier, impliquant un changement des mentalités. Celui-ci passe par un comportement éco-responsable et découle principalement des fonctions et usages établis dans le quartier. En l'occurrence, un écoquartier est souvent mieux réussi lorsque les habitants ont pu se l'approprier, quitte à détourner les usages initialement prévus, et qui répondent souvent mieux à leurs besoins.

## 2. UN JEU D'ACTEURS COMPLEXE CAPABLE D'ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ÉCOQUARTIER ?

---

Cette adaptation du comportement passe notamment par «*l'information et la formation [qui] permettent aux populations locales d'intégrer, en qualité d'éco-citoyens et utilisateurs des aménagements réalisés, les principes du développement durable dans leurs comportements et leurs modes de vie*»<sup>59</sup>.

La politique écologique ne se limite donc pas aux infrastructures et à la performance énergétique des bâtiments. Elle se développe dans les actions quotidiennes par une prise de conscience environnementale des habitants. Au delà de ces efforts de sensibilisation et de pédagogie, une dynamique de responsabilisation des habitants, plus ambitieuse et nécessaire à la cohérence de durabilité de la ville, à laquelle est censé participer l'écoquartier. Ainsi, la pédagogie et la sensibilisation à l'environnement sont plutôt perçues comme un mode d'emploi pour le bon fonctionnement de l'habitat écologique, tandis que la responsabilisation tient davantage de la construction d'un cadre de vie durable à créer par les habitants eux-même.

Ainsi on comprend que la réussite d'un projet d'écoquartier s'observe en deux temps. La réussite d'insertion d'un tel quartier est perceptible dès

---

<sup>59</sup> ARENE Ile-de-France, «Quartiers durables, Guide d'expériences européennes», 2005, p.129. [consulté le 18 août 2015] Disponible sur <http://www.dijon-ecolo.fr/doc-telechargeable/quartiers-durables.pdf>

la phase de conception achevée : on peut alors parler de viabilité. Sa pérennité dépend quant à elle de la responsabilisation et de l'implication des résidents qui s'observent sur le long terme. Si l'on peut plus ou moins déjà pressentir la viabilité du quartier de Villeneuve, sa pérennité reste donc quant à elle à démontrer.

Le label ÉcoQuartier peut être obtenu à un état d'avancement des travaux équivalent à approximativement 50% des espaces et d'équipements publics livrés et 30% de bâtiments livrés depuis un an minimum. Ainsi, la labellisation qui impose une mixité fonctionnelle et sociale (perceptible sur le long terme) tient peu compte de l'échelle temporelle et rejoint en ce sens l'idée d'une labellisation créée pour mieux commercialiser les logements.

### **La gestion par les habitants**

Le label ÉcoQuartier permet en effet d'aider à concevoir, mais pas de faire vivre le quartier après sa construction. Cette carence de la labellisation actuelle à d'ors et déjà été constatée. Un «après-label» est aujourd'hui en cours d'élaboration (donc novatrice) visant à évaluer le fonctionnement au quotidien des ÉcoQuartiers grâce à l'établissement d'une méthode nationale d'évaluation. Les premiers éléments devraient être connus à la fin de l'année 2015, au moment même où se tiendra la conférence internationale Paris Climat 2015, organisée par l'ONU et consacrée au changement climatique.



---

Par ailleurs, l'enjeu de pérennité de l'écoquartier dépend aussi d'une gestion attentive et directe qui se doit d'être assurée par les habitants pour plusieurs raisons. Tout d'abord, ces dispositifs demandent une vigilance constante qu'un organisme externe ne peut assurer (par exemple le tri, les recyclage de l'eau... qui renvoie au comportement éco-responsable). De plus, la mixité sociale visée dans ces quartiers suppose une vie animée du quartier et une solidarité basée sur une adhésion idéologique des résidents. Des «responsables» de quartier sont désignés pour assurer le contrôle du bon respect des comportements éco-responsables. Ceci apporte des charges supplémentaires renvoyés directement aux habitants qui ne sont pas comptabilisées dans les bilans financiers lors de la création des écoquartiers. Mesurer ce coût permettrait déjà de connaître dans quelles conditions il serait durablement supportable pour les habitants<sup>60</sup>.

Le renvoi d'une partie de la gestion aux résidents pose donc plusieurs questions auxquelles cet après-label serait susceptible de répondre : est-il bénéfique au développement durable des écoquartiers ? Qui voudra s'investir autant et pendant combien de temps ?...

---

60 SOUAMI Taoufik, *ÉcoQuartiers : secrets de fabrication : analyse critique d'exemples européens*, Paris : Editions Les Carnets de l'info, 2009, p.58

### 3. UN MODÈLE URBAIN : LE RISQUE D'UNE VILLE SANS IDENTITÉ ?

---

#### 3.1 UN LABORATOIRE D'ÉCOLOGIE URBAINE AVANT TOUT

##### **Dépasser la labellisation normative**

Le label ÉcoQuartier, conçu pour inciter les communes à entrer dans une démarche urbaine durable à travers la création d'écoquartiers, semble avoir détourné l'objectif initial de ceux-ci. Alors qu'ils sont censés être par nature innovants, l'approche normative induite par la grille du label ÉcoQuartier a plutôt tendance à brider la créativité des aménageurs.

Malgré les nombreux critères, basés à la fois sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs, auxquels le potentiel futur ÉcoQuartier doit répondre, le MEDDE assure qu'aucune réponse type ni de solution unique n'est induite par cette grille, chaque projet devant s'inscrire dans son territoire et se construire autour des ressources locales.

Néanmoins, cette grille tend à faire de l'écoquartier un objet urbain ordinaire, recevant le titre d'ÉcoQuartier à condition de respecter tous les engagements. Le label n'est-il donc pas contre-productif, dans le sens où si un objet devient ordinaire, quel intérêt de lui porter une attention particulière à travers une évaluation et un suivi lourds ?

Par ailleurs, un projet ne répondant pas forcément à tous les critères mais conçu de façon raisonnée n'est-il pas plus pertinent qu'un projet répondant à tous les critères mais dont la réponse globale n'est pas satisfaisante ?

##### **Des «innovations» dépassées**

*«L'évolution de l'urbanisme passe par la nécessité d'incarner les nouvelles idées, exigences et aspirations des opérations urbaines circonscrites, pour leur donner vie et pour les tester»<sup>61</sup>.* Les écoquartiers, initialement conçus pour tester des territoires mais aussi des nouvelles formes de gouvernance, ne présentent aujourd'hui plus (ou du moins trop peu souvent) d'innovation majeure. Les solutions adoptées restent classiques et concernent principalement la sphère environnementale : panneaux solaires et photovoltaïques, réseaux de récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées... Ceux-ci sont des réponses aux enjeux environnementaux bien connues et pas seulement utilisées dans les écoquartiers.

L'architecture et l'aménagement de l'écoquartier de Villeneuve, présentent des qualités incontestables dans les performances énergétiques et l'impact environnemental de manière générale (préservation des berges de l'Hyères, gestion naturelle des eaux pluviales par des noues et bassin de rétention,

<sup>61</sup> LOUBIERE Antoine (entretien avec EMELIANOFF Cyria), À quoi servent les éco-quartiers ?, Alternatives économiques, Hors Série n°39, juin 2009

---

conception bioclimatique des bâtiments, application de la norme RT 2012 -20%<sup>62</sup>. La présence de l'Hyères et du ruisseau du Pontet sont l'occasion de connecter les systèmes hydrauliques (notamment les systèmes de récupération des eaux pluviales), mais ne présente là encore en rien une innovation quelconque.

Ces écoquartiers dénués d'innovation, ou même d'expérimentation, et dont l'écoquartier de Villeneuve fait partie, contribuent finalement à un modèle urbain reproductible à l'infini, décontextualisé de son environnement, alors même que certains sites de projet regorgent d'atouts pouvant être mis en valeur par l'expérimentation.

Le manque de renouvellement de ces innovations au sein des écoquartiers s'explique d'une part par le manque de financements de la commune porteuse du projet, et d'autre part par la futilité de faire rayonner son projet à l'échelle de l'agglomération, dans le cas où son territoire possède déjà des atouts notoires.

### **Des opérations isolées difficilement reproductibles**

Le sur-mesure est donc le moyen d'aboutir à des projets plus novateurs, ou au moins différents des écoquartiers présentant tous les mêmes

<sup>62</sup> Réglementation Thermique visant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre

caractéristiques énoncées précédemment. Celui-ci est indiscutablement nécessaire pour des communes dont le projet se trouve dans un contexte complexe et peu attractif à première vue, puisqu'il lui permet justement de lui donner ce caractère novateur tant recherché dans les écoquartiers construits de nos jours. L'écoquartier des Granges, fortement conduit dans une optique d'innovation et de territoire-test, s'insère dans ce type de quartier par la volonté de réaliser deux projets «sur-mesure» : la création d'une boucle du lac du Bourget permettant de refroidir les bâtiments et le projet de glisse amenant la fonction de loisir au quartier de manière moins traditionnelle que dans les projets plus classiques qui proposent des équipements publics. Mais le manque de financement principalement ainsi que la complexité de mise en œuvre de ces projets secondaires ont finalement eu raison de ces projets.

Ces solutions proposées, justement parce qu'elles sont «sur-mesure» et parfois trop techniques, ne semblent donc pas adaptées à des quartiers de trop grandes ampleurs. Ainsi, la limite de l'échelle conduit l'écoquartier de haute performance technique à un faible impact sur le reste de la ville. En ce sens, l'écoquartier conçu comme un objet de sacralisation permet-il véritablement de construire la ville durable ? Quel intérêt alors pour la labellisation de vulgariser cet objet ? Le label ÉcoQuartier, parce

### 3. UN MODÈLE URBAIN : LE RISQUE D'UNE VILLE SANS IDENTITÉ ?

---

qu'il n'impose pas de matériaux ou de technique de construction, permet donc une certaine marge à laquelle la commune peut adapter le projet à son budget. Mais justement parce qu'elle n'impose pas les moyens mais seulement le résultat final, celle-ci apparaît tout de même directrice et très contraignante. La grille ÉcoQuartier énonce donc soit trop, soit pas assez de critères pour la construction d'un écoquartier participant à la ville durable.

#### **Rompre avec son passé, pour quelle identité ?**

La reproductibilité des écoquartiers et leur décontextualisation pose nécessairement la question de l'identité. Les écoquartiers, plus que les quartiers traditionnels, doivent développer un sentiment d'appartenance auprès de la population. C'est tout l'enjeu qui se trame derrière la reconversion de la friche industrielle de Vétrotex à laquelle les Chambériens sont attachés. L'identité d'un quartier issue d'une telle reconversion présente l'avantage d'une identité basée sur le passé, mais l'enjeu est bien de la conserver avec toutes les contraintes que cela comporte (conservation de bâtiments qui coûtent cher car difficilement exploitables, tentation de faire tabula rasa...).

Cependant, la caractérisation d'un écoquartier par ses performances environnementales participe également à une identité singulière des lieux et au sentiment d'appartenance d'un quartier par le sentiment de fierté qu'il

suscite auprès de ses résidents. L'histoire ne serait alors plus l'élément à l'origine d'un sentiment d'appartenance, mais serait celui vécu par l'image que le quartier renvoie aux autres habitants de la ville.

L'engagement visant la conservation de l'identité des lieux n'est-elle donc pas en conflit avec la possibilité d'extraire le site concerné, et parfois plus largement la ville, de sa représentation passée ? La politique publique étant principalement élaborée sur cette construction d'image...

#### **3.2 LE TERME «ÉCOQUARTIER» N'EST-IL PAS EN PASSE DE DISPARAÎTRE ?**

Le label ÉcoQuartier est fondé sur le principe de l'élaboration des écoquartiers, mais les écoquartiers deviennent une norme, une nouvelle façon de concevoir la ville. Le label a-t-il donc un avenir ? Le fondement même de ce label est remis en question par une mutation de la façon de concevoir les villes.

Parce que les écoquartiers étaient plutôt exceptionnels et inédits, tenant compte des trois dimensions du développement durable, les différentes lois ont poussé les collectivités à œuvrer en faveur de la ville durable par

---

ces formes urbaines. Depuis, de nombreuses communes ont pris part à cette démarche, sans forcément chercher à labelliser le produit. Donc si l'exception devient la règle, quid de l'exception ? En effet, il est assez difficile d'imaginer que la construction de lotissements énergivores puissent encore prendre une place importante dans les nouveaux plans urbains. Ces projets d'écoquartier, qui sont aujourd'hui relativement «nouveaux», deviendront donc très certainement demain des projets «classiques».

Si les écoquartiers visaient en premier lieu à largement prendre en compte la sphère environnementale, celle-ci devient quasi systématique aujourd'hui. Ceci nous ramène à penser qu'il n'est donc pas utile d'employer le terme «éco» devant le mot «quartier». Si la démarche de construction d'écoquartier tend à se généraliser à la vitesse à laquelle elle est déjà en train de le faire, le terme «écoquartier» risque bien de disparaître à court terme.

Par ailleurs, les écoquartiers créés aujourd'hui ne seront-ils pas désuets dans quelques années, comme le sont les prémices des écoquartiers ? On constate que les écoquartiers actuellement construits ne font plus vraiment preuve d'innovation, alors si les écoquartiers construits dans 20 ans sont construits de la même manière qu'ils le sont aujourd'hui, le sens même de l'écoquartier (en tant que lieu d'innovation et d'expérimentation) aura

perdu beaucoup de son sens.

Ainsi, comme le souligne Benoît Boutaud, parce que les écoquartiers tendent à se généraliser et que tous les quartiers seront possiblement «éco», il ne sera donc plus nécessaire d'ajouter ce préfixe et le terme «quartier» recommencera à être employé. Le terme «écoquartier» pourrait donc disparaître pour ne plus désigner qu'un quartier classique dont l'enjeu principal ne concernerait plus la sphère environnementale mais bien la sphère sociale avec comme principal objectif la cohabitation des différentes populations de façon harmonieuse.

En effet, les opérations actuelles sont largement pourvues de technologies ayant pour vocation d'être dans une tendance écologique, mais la question du «bien-vivre» et du «vivre équitable» n'est que très peu présente<sup>63</sup>. Leur concrétisation est assez délicate et peine à se diffuser contrairement au «bien construire» qui est une façon bien plus pragmatique de construire la ville.

Ces dimensions sont bien évidemment mises en avant dans les écoquartiers actuels (mixité sociale, intergénérationnelle, fonctionnelle, gouvernance) et définies dans les critères de la labellisation, mais elles restent bien

---

63 BOUTAUD Benoît, Quartier durable ou éco-quartier ?, *Cybergeo : European Journal of Geography, Débats*, mis en ligne le 24 septembre 2009 [consulté le 06 juin 2015]. Disponible sur <http://cybergeo.revues.org/22583>

### 3. UN MODÈLE URBAIN : LE RISQUE D'UNE VILLE SANS IDENTITÉ ?

---

souvent difficiles à mettre en œuvre parce qu'il ne s'agit justement pas d'une dimension relevant de la science exacte applicable telle une formule mathématicienne.

Les objectifs à caractère social sont les plus difficiles à mettre en œuvre, comme nous avons pu le constater par l'étude des écoquartiers de l'agglomération chambérienne. Le terme «écoquartier» ne deviendrait-il donc pas à terme «socio-écoquartier» ?

Les limites techniques et sociales peuvent cependant sans cesse être repoussées, incitant à penser que nous aurons toujours besoin d'espaces urbains à caractère expérimental dans ces deux domaines.

Enfin, la dernière hypothèse concernant la disparition potentielle du terme «écoquartier» vise à dire que l'écoquartier, parce qu'il est une vitrine technologique et un espace urbain où l'on expérimente la cohabitation entre plusieurs populations, pourra donc garder son appellation d'origine qui s'est construite sur cette trame de fond. De plus, il est difficilement envisageable que les promoteurs immobiliers puissent se passer d'un terme si vendeur. Celui-ci risque par conséquent d'être définitivement ancré dans la langue française.



---

# CONCLUSION



La course à la labellisation ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où





# CONCLUSION

---

Les écoquartiers ont été impulsés par l'émergence du développement durable et son intégration dans les différentes lois liées au domaine de l'urbanisme.

Cette forme urbaine, bien que déjà largement diffusée à travers de nombreux exemples notoires (Vauban en Allemagne, BedZed en Angleterre, Bo01 en Suède...), reste malgré tout un concept difficile à définir pour les personnes non initiées à l'aménagement des territoires. Sa vulgarisation dans la langue française a alors entraîné un vif débat autour des écoquartiers traitant uniquement les enjeux environnementaux et ceux qui proposaient de réelles réponses aux enjeux des quatre piliers du développement durable (environnement, social, économique et gouvernance). La création du label ÉcoQuartier a alors permis de définir un cadre précis auquel l'écoquartier doit se tenir pour prétendre à celui-ci.

La labellisation a été le fruit d'un long processus mêlant enjeux locaux (logement, lutte contre l'étalement urbain, cadre de vie, emploi, mobilité...) et internationaux (réchauffement climatique, préservation des ressources...). Sa promotion par l'État à l'occasion du Grenelle Environnement (2007 à 2012) a alors conduit à une course à la labellisation des projets d'écoquartier. Les écoquartiers des Granges, de Villeneuve et de Vétrotex, situés tous les trois dans l'agglomération chambérienne,

présentent des contextes variés : site de transformation de matériaux en milieu rural, surface agricole en périurbain et friche industrielle à proximité de centre-ville. Leur analyse démontre des ambitions politiques liées aux enjeux de chaque territoire et l'absence de terreau propice à la réalisation d'un écoquartier, chaque territoire ayant ses propres logiques de fonctionnement ainsi que des atouts et contraintes qui leurs sont propres. En conséquence, chacun des projets d'écoquartier a pris des postures diverses pour espérer obtenir le label ÉcoQuartier (innovation et expérimentation pour les Granges, performance énergétiques pour Villeneuve et transformation d'image du quartier pour Vétrotex).

Sur la base de ces cas d'étude, certaines limites et dessous de carte de la labellisation ont été mis en lumière. Les postures adoptées pour la labellisation ont entraîné des conséquences directes telles la démesure technique des projets, la complexité et la longévité de celui-ci... qui ont elles-même eu des répercussions impactant la viabilité et la pérennité du projet : gentrification, monofonctionnalité, bilan financier déséquilibré...

De plus, le label pourrait être amené à disparaître, ou du moins réinventé, pour des raisons inhérentes à l'évolution de l'urbanisme qui tend aujourd'hui à banaliser l'objet écoquartier.

---

L'écoquartier s'établit dans un processus de long terme qui dépend de plusieurs autres projets (infrastructures, équipements publics, parcs...). Il doit donc être conçu comme un projet intégré à d'autres projets de plus grande échelle. La temporalité de chacun de ceux-ci engendre des durées de réalisation différentes : un projet d'infrastructure routière d'importance communale sera probablement réalisé plus rapidement que celui d'un équipement public, lui-même réalisé plus rapidement qu'un projet de quartier, etc...

La question des réseaux viaires est déterminante pour l'insertion de tout nouveau quartier, qu'il soit «éco» ou non, dans le tissu urbain existant. Se pose donc la question de desserte par les transports en commun (mode alternatif à la voiture associé à tout projet d'écoquartier) qui n'est pas forcément présente sur le site devant accueillir un nouvel écoquartier. Lequel des deux doit donc initier la création de l'autre ? Doit-on attendre que tout soit développé autour du site du futur écoquartier pour le créer à son tour, alors que des réels besoins en logements sont prescrits ds le PLH et le SCoT ? Certaines choses ne peuvent en effet pas attendre.

La labellisation impose à un écoquartier de répondre à tous les critères de la grille ÉcoQuartier. Aujourd'hui, parce que la labellisation est un argument de vente, la tendance qu'ont les écoquartiers est de répondre à cette

multitude de critères dès le moment de réception du quartier et ce dans son périmètre restreint. Cette capacité de répondre de façon autonome à tous les critères permet d'assurer sa labellisation immédiate et sans condition. Le risque sous-jacent de cette autonomie est que celle-ci soit éphémère et qu'elle conduise finalement à un écoquartier qui n'est ni viable, ni pérenne sur le long terme.

Ainsi, un quartier qui aujourd'hui ne peut pas obtenir le label doit mettre en place des éléments pour y parvenir sans que cela n'entrave son bon fonctionnement. Il doit donc faire du mieux qu'il peut, tout en tenant compte des évolutions possibles mais hypothétiques des projets connexes. Les solutions pour y parvenir doivent donc être temporaires, mais doivent aussi nécessairement être accompagnées d'autres plus évolutives afin que le quartier soit viable dès sa réception et que celui-ci s'inscrive dans le développement du territoire.

---

# BIBLIOGRAPHIE

## LISTING DES ENTRETIENS





# BIBLIOGRAPHIE

---

## • Ouvrages

CHARLOT Antoine, *Du quartier à la ville durable : vers un nouveau modèle urbain ?*, Comité 21, 2012, 160p.

CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, *L'urbanisme durable, concevoir un écoquartier, 2ème édition du Grenelle II*. Paris: Le Moniteur, 2011, 311p.

Collectif, *De l'écoquartier à la ville durable : quels outils d'évaluation; cycle de conférences les territoires durables, Paris, 17 novembre 2009*, IFORE, 2010, 43p.

DER MADIROSSIAN Laure et VAUTRIN Brigitte (sous la dir.), *ÉcoQuartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, Chirat : Editions du Certu, 2011, 209p.

LEFEVRE Pierre et SABARD Michel, *Les ÉcoQuartiers*, Rennes : Editions Apogées, 2009, 261p.

PRIGENT Xavier (sous la dir.), *Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique*, Publi-Topex, 2010, 138p.

SOUAMI Taoufik, *ÉcoQuartiers : secrets de fabrication : analyse critique d'exemples européens*, Paris : Editions Les Carnets de l'info, 2009, 207p.

## • Articles / études

BLANC Maurice (interviewé par), *Les quatre défis des écoquartiers : entretien avec Alain Jund*, *Espaces et sociétés*, n°144 - 145, Editions Erès, 2011, p. 201-207.

BONARD Yves et MATTHEY Laurent, *Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable*, *Cybergeo : European Journal of Geography, Current issues*, mis en ligne le 9 juillet 2010 [consulté le 9 février 2015]. Disponible sur <http://cybergeo.revues.org/23202?lang=en>

BOUTAUD Benoît, *Quartier durable ou éco-quartier ?*, *Cybergeo : European Journal of Geography, Débats*, mis en ligne le 24 septembre 2009 [consulté le 06 juin 2015]. Disponible sur <http://cybergeo.revues.org/22583>

CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, *L'écoquartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos*, *Le Moniteur*, mis en ligne le 24 mars 2009 [consulté le 12 janvier 2015]. Disponible sur <http://www.lemoniteur.fr/191-quartier/article/interview/603641-l-ÉcoQuartier-ne-doit-pas-etre-une-enclave-ecologique-pour-bobos>

Collectif ParisTech Review, *Les éco-quartiers sont-ils le futur de la ville ?*, *ParisTech Review*, mis en ligne le 4 avril 2013 [consulté le 18 janvier 2015]. Disponible sur <http://www.paristechreview.com/2013/04/04/eco-quartiers/>

---

DA CUNHA Antonio, *Les écoquartiers : un laboratoire pour la «ville durable» : entre modernisations écologiques et justice urbaine*, Espaces et sociétés , n°144 - 145, Editions Erès, 2011, p. 193-200.

DAVID Hélène, *Eco-quartiers et Eco-villes : articulations entre les logiques d'échelle et les politiques publiques*, Territoires du futur, n°12, L'Harmattan, 2010, p.9-42.

EMELIANOFF Cyria, *L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ?*, Ecologie & politique 2/ 2004, n°29, p. 21-36. Disponible sur <http://www.cairn.info/revue-ecologie-et-politique-2004-2-page-21.htm>

EMELIANOFF Cyria et LEVY Albert, *Quelle ville durable ?*, Espaces et sociétés, n°147, Editions Erès, 2011, p. 216.

FOURNIER Julie (dossier par), *ÉcoQuartiers : vers la ville durable*, Techni. cités , n° 171, Voiron : Territorial SAS, 2009, p.31-37.

HECKER Anne, *Urbanisme, société et mobilité durable en Allemagne*, Revue Géographique de l'Est, vol. 47/1, 2007, mis en ligne le 22 décembre 2009. [consulté le 12 août 2015] Disponible sur <http://rge.revues.org/939>

LOUBIERE Antoine (entretien avec EMELIANOFF Cyria), *À quoi servent les éco-quartiers ?*, Alternatives économiques, Hors Série n°39, juin 2009

PRINGENT Xavier, *ÉcoQuartiers : des bonnes pratiques et une méthodologie*, Géomètre , n° 2074, 2010, p.24-40.

STEPHANT Jean-Paul, *Un label pour les écoquartiers : démarche qualitative ou uniformisation?*, Techni.cités , n°222, 2012, p.14-15.

SOUAMI Taoufik (dossier réalisé par), *ÉcoQuartiers et urbanisme durable*, Problèmes politiques et sociaux , n° 981, Paris : La Documentation française , 2011, 111p.

SOUAMI Taoufik, *La cohabitation des moyens de transport bouleverse la ville*, Le Monde du 18.11.09. [consulté le 13.06.2015] Disponible sur [http://abonnes.lemonde.fr/cgi-bin/ACHATS/ARCHIVES /archives.cgi?ID=38504d561049164aa\\_1332478be609aa0a0f569ffaf2beba4](http://abonnes.lemonde.fr/cgi-bin/ACHATS/ARCHIVES /archives.cgi?ID=38504d561049164aa_1332478be609aa0a0f569ffaf2beba4)

#### ● Thèses / mémoires

HINARD Manon, *La périphérie urbaine comme territoire de projet urbain de qualité. L'écoquartier Pré Nouvel Est à Seyssins*, Mémoire de fin d'études, 2013 [Master UPU, UPMF, Grenoble] sous la direction de Yves CHALAS.

MARZLOFF Louise, *La pertinence de l'éco-quartier dans la construction d'une politique de développement urbain durable*, Etudes de cas : Vauban

# BIBLIOGRAPHIE

---

(Fribourg-en-Brisgau) et la ZAC de Bonne (Grenoble), 2010 [Master I Études Européennes, Université Paris III Sorbonne-Nouvelle] sous la direction de Violaine DELTEIL.

NAMBOT Nelly, *Comment les projets urbains construisent-ils le développement durable ? : étude de cas de la reconversion du stade Allorge à Grand Quevilly*, Mémoire de fin d'études, 2009 [Master UPU, UPMF, Grenoble].

## ● Sites et référentiels

ARENE Ile-de-France, *Quartiers durables, Guide d'expériences européennes*, 2005, p.129. [consulté le 18 août 2015] Disponible sur <http://www.dijon-ecolo.fr/doc-telechargeable/quartiers-durables.pdf>

CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, *Concevoir et évaluer un projet d'écoquartier. Avec le référentiel INDI*, Paris : Le Moniteur, 2012, 467p.

Site de l'INSEE concernant les données communales

Site du PUCA, *Le PUCA : Enjeux, programmes et méthodes, 2007-2012, Le futur des villes à l'impératif du développement durable* ». [consulté le 16

août 2015] Disponible sur [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/dev\\_durable.htm](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/dev_durable.htm)

Ministère de l'égalité des territoires et du logement, *Dossier de labellisation ÉcoQuartier*, 43p.

Ministère de l'égalité des territoires et du logement, *Dossier de presse, Lancement du label national ÉcoQuartier*, Brétigny-sur-Orge, 2012, 32p.

ROBINET Pascale, *L'Approche Environnementale de l'Urbanisme, pour concilier urbanisme et environnement*, ADEME, 2008, 6p.

Site officiel <http://www.legifrance.gouv.fr/> pour les articles concernant des textes de loi.

Site officiel du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Disponible sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-ÉcoQuartier,3863-.html>

## ● Outils réglementaires

Métropole Savoie, SCoT, approuvé le 21 juin 2005

Programme Local de l'Habitat de l'agglomération chambérienne, validé le 19 décembre 2013



---

Ville de Chambéry, PLU, modification du 1er juin 2015

Ville de Cognin, PLU, modification du 3 décembre 2013

Ville de La Motte-Servolex, PLU, modification du 6 juillet 2010

# LISTING DES ENTRETIENS

---

## • Élus

Entretien avec **Luc BERTHOUD**, Maire de La Motte-Servolex (73) et Maître d'Ouvrage du projet de l'éco-hameau des Granges

Entretien avec **Stéphane CAVIGLIA**, chargé d'urbanisme au SCoT, Métropole Savoie (73)

Entretien avec **Claire GABZDYL**, chargée d'urbanisme à la mairie de Cognin (73)

Entretien avec **Franck VILLAND**, Directeur des Services Techniques de la ville de Chambéry (73)

Entretien avec **Anne-Cécile CRAMET**, chargée d'urbanisme aux services techniques de la ville de Chambéry (73)

## • Maîtres d'œuvre

Entretien avec **Jaime SU PRETELL**, Architecte-Urbaniste et chef du projet de programmation de l'éco-hameau des Granges à La Motte-Servolex (73)

Entretien avec **Guillaume ARNAUD**, Ingénieur mobilité à l'Agence ARTER ayant participé au concours Vétrotex (groupement Atelier Paris & Associés) (73)



---

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

## GLOSSAIRE





# TABLE DES ILLUSTRATIONS

<b>Fig1.</b> Représentation usuelle du développement durable <i>http://www.assemblee-nationale.fr/12/controle/delat/AN.asp</i>	<b>p.12</b>	<b>Fig12.</b> Entrée du site des Granges <i>Agence ARTER</i>	<b>p.49</b>
<b>Fig2.</b> Recensement des principaux défauts constatés dans les quartiers classiques <i>PRIGENT Xavier (sous la dir.), Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique, Publi-Topex, 2010, p.54-55.</i>	<b>p.17</b>	<b>Fig13.</b> Secteur Nord <i>Agence ARTER</i>	<b>p.49</b>
<b>Fig3.</b> Le développement durable à 4 piliers <i>PRIGENT Xavier (sous la dir.), Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique, Publi-Topex, 2010, p.72.</i>	<b>p.19</b>	<b>Fig14.</b> Secteur Sud <i>Agence ARTER</i>	<b>p.49</b>
<b>Fig4.</b> Les finalités de la création du label ÉcoQuartier <i>FAUCHEUX, Franck. Bilan de la démarche ÉcoQuartier, p.29.</i>	<b>p.32</b>	<b>Fig15.</b> Zone humide des Janons <i>Agence ARTER</i>	<b>p.50</b>
<b>Fig5.</b> Les 20 engagements de la Charte des ÉcoQuartiers <i>Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de labellisation ÉcoQuartier, p.19.</i>	<b>p.36</b>	<b>Fig16.</b> Vue sur le lac du Bourget <i>Agence ARTER</i>	<b>p.50</b>
<b>Fig6.</b> Les 20 critères d'évaluation et indicateurs <i>Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de labellisation ÉcoQuartier, p.42.</i>	<b>p.37</b>	<b>Fig17.</b> Une proximité d'espaces agricoles <i>Agence ARTER</i>	<b>p.50</b>
<b>Fig7.</b> Secteurs d'étude <i>Cartographie de l'auteur AB</i>	<b>p.41</b>	<b>Fig18.</b> Plan masse <i>Agence ARTER</i>	<b>p.54</b>
<b>Fig8.</b> Les Granges : un pôle préférentiel d'urbanisation <i>Extrait du SCoT Métropole Savoie - approuvé le 21 juin 2005</i>	<b>p.46</b>	<b>Fig19.</b> Villeneuve : un pôle préférentiel d'urbanisation <i>Extrait du SCoT Métropole Savoie - approuvé le 21 juin 2005</i>	<b>p.56</b>
<b>Fig9.</b> Les Granges : une zone à urbaniser <i>PLU La Motte-Servolex - modification du 6 juillet 2010</i>	<b>p.46</b>	<b>Fig20.</b> Villeneuve : une zone définie en ZAC <i>PLU Cognin - modification du 3 décembre 2013</i>	<b>p.56</b>
<b>Fig10.</b> Triangle Sud du lac du Bourget <i>Mairie de La Motte-Servolex</i>	<b>p.48</b>	<b>Fig21.</b> Un projet dépendant de la ville centre <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.57</b>
<b>Fig11.</b> Une position stratégique pour la création d'un écoquartier <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.48</b>	<b>Fig22.</b> Vue sur le lac du Bourget <i>Photographie de l'auteur AB</i>	<b>p.59</b>
		<b>Fig23.</b> L'Hyères <i>Photographie de l'auteur AB</i>	<b>p.59</b>
		<b>Fig24.</b> Château de Villeneuve <i>Photographie de l'auteur AB</i>	<b>p.59</b>

---

<b>Fig25.</b> Plan masse <i>Agence les Pressés de la Cité, architectes urbanistes</i>	<b>p.62</b>	<b>Fig37.</b> Les stratégies de mobilité des projets des Granges, Villeneuve et Vétrotex (de gauche à droite) <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.76</b>
<b>Fig26.</b> Vétrotex : un site de renouvellement urbain <i>Extrait du SCoT Métropole Savoie - approuvé le 21 juin 2005</i>	<b>p.64</b>	<b>Fig38.</b> La place de la nature dans les projets des Granges, Villeneuve et Vétrotex (de gauche à droite) <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.78</b>
<b>Fig27.</b> Un site contraint par le PPRI <i>PLU Chambéry - modification du 1er juin 2015</i>	<b>p.64</b>	<b>Fig39.</b> Coupe de principe des habitats dans la pente <i>Source : Agence Patriarche</i>	<b>p.83</b>
<b>Fig28.</b> Une position stratégique dans un secteur en mutation <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.66</b>		
<b>Fig29.</b> Les contraintes du site <i>Groupement Chavannes</i>	<b>p.68</b>		
<b>Fig30.</b> Des pistes cyclables reliées au centre <i>Agence ARTER</i>	<b>p.69</b>		
<b>Fig31.</b> La Leysse <i>Agence ARTER</i>	<b>p.69</b>		
<b>Fig32.</b> Les sheds : un patrimoine à préserver <i>Photographie de l'auteur AB</i>	<b>p.69</b>		
<b>Fig33.</b> Plan masse <i>Agence Chavannes &amp; Associés</i>	<b>p.72</b>		
<b>Fig34.</b> Positionnement des 3 écoquartiers <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.73</b>		
<b>Fig35.</b> Tableau de synthèse des 3 écoquartiers <i>Tableau de l'auteur AB</i>	<b>p.73</b>		
<b>Fig36.</b> Conception urbaine des projets des Granges, Villeneuve et Vétrotex (de gauche à droite) <i>Dessin de l'auteur AB</i>	<b>p.74</b>		

# GLOSSAIRE

---

**ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie. C'est un opérateur de l'État pour accompagner la transition écologique et énergétique. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) placé sous tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

**AEU** : Approche Environnementale de l'Urbanisme

**ALUR** (loi) : pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**DRIEA** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement

**INES** : Institut National de l'Énergie Solaire

**LOADDT** : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (ou loi Voynet) est une loi datant du 25 juin 1999 et propose une nouvelle organisation pour mettre en place les conditions d'un développement durable des territoires. Elle s'appuie sur les schémas de services collectifs, les schémas régionaux d'aménagement et du développement du territoire, les agglomérations et les pays.

**MEDDE** : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

**MEDDLT** : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement

**MEEDDAT** (actuellement MEDDE) : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire

**MEEDDM** (actuellement MEDDE) : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer

**SRU** (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain





---

# ANNEXES



---

## **ANNEXE 1**

### **FICHES ANALYTIQUES**

*Source : PRIGENT Xavier (sous la dir.), Eco + quartier = quartier durable: sensibilisation et approche méthodologique, Publi-Topex, 2010, p.64, 70 et 71*

## **ANNEXE 2**

### **LES APRIORIS DE L'ÉCOQUARTIER, GRILLE D'ANALYSE**

*Etablie par l'auteur AB*

## **ANNEXE 3**

### **GRILLE ÉCOQUARTIER 2009**

*Source : FAUCHEUX, Franck. Bilan de la démarche ÉcoQuartier, p.5*

## **ANNEXE 4A**

### **GRILLE ÉCOQUARTIER 2011**

*Source : <http://www.lemoniteur.fr>*

## **ANNEXE 4B**

### **QUELQUES AMBITIONS DE LA GRILLE ÉCOQUARTIER 2011**

*Source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Dossier de labellisation ÉcoQuartier, p.19*

## **ANNEXE 5**

### **DÉTAIL DES ENGAGEMENTS DE LA GRILLE ÉCOQUARTIER 2013**

*Source : DDT49, Grille Label ÉcoQuartier 2013, 2013. Disponible sur [http://www.sarthe.gouv.fr/IMG/pdf/\\_2013-EQ-20-ENGAGEMENTS\\_cle0c8a13.pdf](http://www.sarthe.gouv.fr/IMG/pdf/_2013-EQ-20-ENGAGEMENTS_cle0c8a13.pdf)*

## **ANNEXE 6A**

### **FICHE ENTRETIEN DES COMMUNES**

*Etablie par l'auteur AB*

## **ANNEXE 6B**

### **FICHE ENTRETIEN DE MÉTROPOLE SAVOIE**

*Etablie par l'auteur AB*

## **ANNEXE 7**

### **SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

*Source : Agence ARTER*

## **ANNEXE 8**

### **PLANS DE COMPOSITION VÉTROTEX DES 4 AUTRES ÉQUIPES**

*Source : groupements IntensCité, ATELIER PARIS & Associés, Hors Champs, ANMA*

## **ANNEXE 9**

### **RESSOURCES DE LA POPULATION**

*Source : Métropole Savoie*

# AMÉNAGEMENT de l'ESPACE



La qualité de l'aménagement contribue à concevoir un cadre de vie agréable, en accord avec les attentes des habitants. La création d'un nouveau quartier perturbe l'équilibre des territoires en provoquant de nouvelles ruptures dans les corridors écologiques, en imperméabilisant les sols, en urbanisant des espaces à vocation agricole ou naturelle.

Mieux intégrer un projet dans son milieu, suppose d'engager une réflexion autour de la consommation d'espace, de l'intégration paysagère du quartier et de l'impact des nouvelles constructions et infrastructures sur l'environnement. Les choix d'implantation d'un quartier peuvent contribuer à réduire la consommation d'énergie fossile dans les transports, le ramassage des déchets, les usages domestiques.



ENVIRONNEMENT

### Intégration du projet dans l'environnement

Choix d'un site limitant l'impact environnemental. Préservation de la continuité des trames vertes et bleues. Préservation des écosystèmes et du patrimoine écologique. Intégration de la nature au sein des zones urbanisées.



ENVIRONNEMENT & ECONOMIE

### Consommation d'espace, énergie et orientation

Réduction de l'urbanisation de terres agricoles et d'espaces naturels. Notion de ville compacte et de densité. Adaptation du projet de conception aux particularités physiques du site. Coordination entre les politiques de logement, d'équipement et de transport. Prise en compte de la mobilité quotidienne des usagers dans le choix de localisation de l'opération.



ENVIRONNEMENT & ECONOMIE

### Qualité du paysage, qualité des espaces publics

Intégration du quartier dans le paysage environnant. Conception d'espaces de détente, d'intimité et de convivialité au sein du quartier. Présence d'espaces végétalisés à proximité des habitations.

# ACCESSIBILITÉ et DÉPLACEMENT



Un projet urbain intervient sur la mobilité quotidienne des habitants, des riverains, des entreprises à des échelles diverses. Le choix de localisation et de conception d'un quartier doit prendre en compte les échanges au sein du bassin de vie et entre les quartiers. Il doit aussi permettre l'accessibilité de tous à l'espace public, aux équipements, aux commerces et aux services. Le manque d'alternatives à la voiture individuelle contraint les résidents à un usage fréquent de leur véhicule personnel. Cette dépendance accroît les inégalités d'accès à l'emploi et aux services des populations les moins

favorisées. La circulation automobile affecte également le cadre de vie des quartiers et la qualité de l'espace public par les pollutions, les nuisances et l'insécurité routière qu'elle génère. Les arbitrages portant sur la requalification et l'extension des réseaux de transports doivent intégrer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piéton, deux roues, transports en commun), ménager l'environnement et faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.



SOCIAL

## Sécurité des déplacements

Réduction de la place accordée à la voiture hors des axes principaux. Régulation de la vitesse des véhicules. Partage de la voie entre les différents modes de déplacement. Requalification des lieux accidentogènes.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL

## Qualité des liaisons & Nuisances et santé

Réduction des dégagements de gaz à effet de serre émis par le secteur des transports. Limitation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives) induites par la circulation automobile. Conception de cheminements piétons agréables et efficaces dans et entre les quartiers.



ECONOMIE & SOCIAL

## Accessibilité à l'emploi et à l'éducation

Adaptation du réseau de transports aux personnes à mobilité réduite (PMR). Désenclavement des quartiers. Diminution de la dépendance des ménages à l'automobile pour leurs déplacements quotidiens. Optimisation des réseaux de transports en commun. Mixité de fonctions au sein des quartiers. Choix d'un site avec un potentiel d'accessibilité.

## INFRASTRUCTURES et ESPACES PUBLICS



La réalisation de nouveaux quartiers génère des flux importants de personnes, de véhicules que le projet doit gérer en lien avec l'existant. La création et la maintenance des infrastructures et des espaces publics urbains nécessite des investissements lourds pour la commune ou pour

l'intercommunalité. Le dimensionnement des infrastructures influe à la fois sur l'économie de la collectivité, la sécurité des usagers et le bon fonctionnement des différents réseaux.





## ANNEXE 2 : LES APRIORIS DE L'ÉCOQUARTIER, GRILLE D'ANALYSE

Profil	Mention de la sphère environnementale	Mention de la sphère sociale	Mention de la sphère économique	Mention du développement durable	ÉcoQuartier connu
<b>Chloé N.</b> 24 ans Infirmière	- formes urbaines respectant l'environnement - environnement sain et respectueux	- habitants investis dans la vie du quartier - vivre-ensemble	- services adaptés à la population	non	- Strasbourg, nom inconnu - Vauban, Fribourg-en-Brigau
<b>Emilie M.</b> 24 ans Infirmière	- autonomie générale - habitat écologique (panneaux solaires...) - déplacements doux (covoiturage, TC, vélo...) - récupération des eaux - réutilisation des déchets	- communauté		<b>oui</b>	
<b>Christelle C.</b> 25 ans Etudiante LLCE japonais	- matériaux écologiques - isolation performante - action respectueuse des habitants envers l'environnement - transport écologique (vélos, transports en commun électriques) - compost commun et tri des ordures - création d'énergie (panneaux solaires) - récupération des eaux pluviales		- supermarché éco-responsable et bio	non	
<b>Chloé G.</b> 25 ans Architecte	- traitement paysager - noues - biodiversité - gestion des eaux	- lieu d'entraide - lieu de rencontre - espace de partage - associatif - vivre-ensemble		non	- Vauban, Fribourg-en-Brigau



<b>Linda T.</b> 25 ans Responsable client - gestion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- panneaux solaires</li> <li>- bennes de recyclage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mixité par les HLM</li> </ul>		non	
<b>Thomas V.</b> 25 ans Etudiant Information spatiale analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toits végétalisés</li> <li>- modes doux</li> <li>- gestion des déchets</li> </ul>			<b>oui</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vauban, Fribourg-en-Brisgau</li> </ul>
<b>Justine M.</b> 26 ans Vendeuse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- quartier respectueux de l'environnement</li> <li>- perméabilisation des sols</li> <li>- matières chimiques proscrites</li> </ul>			non	
<b>Antoine G.</b> 26 ans Développeur informatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduction des impacts environnementaux</li> <li>- autosuffisance énergétique (panneaux solaires, géothermie...)</li> <li>- naturel (arbres, lac, bois...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lieu de vie agréable</li> </ul>		non	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caserne de Bonne, Grenoble</li> <li>- L'Arsenal, Dijon</li> </ul>
<b>Valentin C.</b> 26 ans Etudiant en finance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter les émissions polluantes</li> <li>- production d'énergies (panneaux solaires)</li> <li>- utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et recyclables</li> <li>- très végétalisé</li> <li>- pratique éco-responsable (tri)</li> <li>- transports respectueux (transports en commun, véhicules électriques, vélos...)</li> </ul>			non	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confluence, Lyon</li> </ul>

## ANNEXE 2 : LES APRIORIS DE L'ÉCOQUARTIER, GRILLE D'ANALYSE

<b>Paul G.</b> 28 ans Kinésithérapeute	- nouvelles constructions écologiques (matériaux non polluants, bâtiments passifs, BBC RT2012...)			non	
<b>Guillaume B.</b> 28 ans Technico-commercial - Agriculture	- habitat à faible consommation énergétique (voire autosuffisance) - pistes cyclables - beaucoup d'espaces verts - utilisation de matériaux recyclés	- fierté des habitants vis-à-vis de leur quartier		non	
<b>Julie H.</b> 28 ans Animatrice	- matériaux écologiques - chauffage et éclairage écologiques - beaucoup d'espaces verts - matières chimiques proscrites - présence de la voiture limitée - parking commun aux habitants - tri sélectif			non	
<b>Albin M.</b> 30 ans Auto-entrepreneur - électricité	- autonomie énergétique (production d'eau chaude, d'électricité) - espaces naturels - bonne isolation des bâtiments - utilisation d'énergies renouvelables			non	
<b>Jean-Rémy S.</b> 30 ans Boulanger	- quartier durable - faible impact environnemental - autosuffisance énergétique - très végétalisé - modes doux	- lieu de vie agréable		non	

<b>Cihan I.</b> 33 ans Kinésithérapeute	- quartier respectant des normes écologiques - énergie renouvelable - tri des déchets - récupération des eaux pluviales			non	
<b>Eric T.</b> 33 ans Commercial - juridiction	- modèle écologique - BBC			<b>oui</b>	- Paris, XVème, nom inconnu
<b>Roland B.</b> 52 ans Responsable de production - industrie	- autonomie énergétique - transformation des matériaux - utilisation des eaux usées - lieu très végétalisé (jardins, toits...)			non	
<b>Christine B.</b> 53 ans Secrétaire de direction - industrie	- intégration des bâtiments à l'environnement - toiture et murs végétalisés - modes doux favorisés - faciliter le tri, la collecte et l'évacuation des déchets	- sensibilisation des habitants aux enjeux du quartier		non	
<b>Carine B.</b> 55 ans Consultante en marketing	- impact minimum sur la nature - production de végétaux (potagers, toitures...) - utilisation de matériaux sains et durables - à la pointe de la technologie - production d'énergies (eau chaude, chauffage et climatisation) - transports en commun à proximité - espaces piétons	- agréable à vivre - potager commun - aire de rencontre - école et équipements publics	- commerces de proximité	non	- Kehl (Allemagne), nom inconnu

## ANNEXE 2 : LES APRIORIS DE L'ÉCOQUARTIER, GRILLE D'ANALYSE

<p><b>Martine B.</b> 60 ans Correctrice, rédactrice Web</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- matériaux écologiques</li> <li>- beaucoup de verdure (jardins, murs, toits...)</li> <li>- peu énergivore (panneaux solaires, récupération des eaux pluviales, transformation des eaux usées)</li> <li>- suppression des pesticides et autres polluants</li> <li>- modes doux favorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces de rencontre</li> <li>- lieu de vie agréable</li> <li>- mixité sociale</li> <li>- cantine biologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- commerces d'alimentation biologique</li> </ul>	<p>non</p>	<p>- Vauban, Fribourg-en-Brigau</p>
<p><b>Marcel D.</b> 77 ans Retraité moniteur auto-école</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- énergie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vie sociale</li> </ul>		<p><b>oui</b></p>	
<p><b>Laurence B.</b> 84 ans Retraîtée professeur d'allemand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- très végétalisé (jardins, toits...)</li> <li>- espaces piétons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- où il fait bon vivre</li> <li>- mixité sociale</li> </ul>		<p>non</p>	<p>- Vauban, Fribourg-en-Brigau</p>



## La Grille EcoQuartier 2009

« Référentiel EcoQuartier version 1 ».

### 1. Pilier social et sociétal

- Organiser la gouvernance urbaine pour l'EcoQuartier;
- Améliorer la cohésion sociale;
- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle

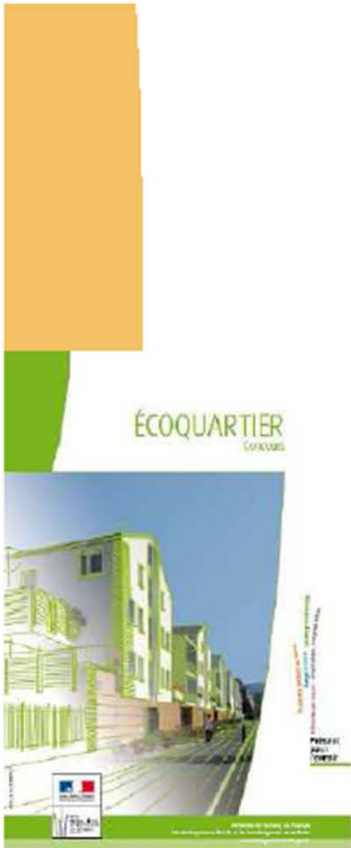
### 2. Pilier économique

- Optimiser la portée économique du projet;
- Assurer la pertinence du montage financier du projet;
- Garantir la pérennité du projet

### 3. Pilier environnemental

Sur 7 Thèmes d'excellence:

- L'eau,
- les déchets,
- la biodiversité urbaine,
- la mobilité,
- la sobriété énergétique et développement des énergies renouvelables,
- la densité et les formes urbaines,
- l' éco-construction.





# ANNEXE 4A : GRILLE ÉCOQUARTIER 2011

## Grille ÉcoQuartier 2010-2011

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
<b>1.</b> Piloter et concerter dans une optique de transversalité	<b>6.</b> Promouvoir le vivre-ensemble	<b>11.</b> Assurer la mixité fonctionnelle	<b>16.</b> Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
<b>2.</b> Bien situer et définir son projet	<b>7.</b> Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	<b>12.</b> Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	<b>17.</b> Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
<b>3.</b> Séassurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	<b>8.</b> Offrir un cadre de vie agréable et sain	<b>13.</b> Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	<b>18.</b> Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
<b>4.</b> Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	<b>9.</b> Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	<b>14.</b> Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	<b>19.</b> Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
<b>5.</b> Pérenniser la démarche	<b>10.</b> Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	<b>15.</b> Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	<b>20.</b> Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville



Loi Grenelle 1

Loi Grenelle 2



Nature en ville

Plan d'action en faveur des territoires ruraux







## 2. Bien situer et définir son projet

## 2. BIEN SITUER ET DEFINIR SON PROJET

Dimension	Ambition	Proposition de déclinaison de l'Ambition en actions concrètes associées au projet	
	<i>Connaître son territoire : diagnostiquer ses contraintes, ses opportunités et ses enjeux pour l'avenir</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation des études démographiques et socio-économiques préalables et nécessaires et des études environnementales essentielles (climat, pollution de l'air, olfactive, lumineuse, sonore, étude des sols et du sous-sol) ;</li> <li>Analyse de l'offre et des besoins en logements de la collectivité mais aussi des besoins en commerces, bureaux, équipements publics (étude du taux de vacance, etc.), recensement du patrimoine bâti, détermination des potentialités de réhabilitation ou de reconversion ;</li> <li>Diagnostic du patrimoine naturel, prévision de sa préservation et sa mise en valeur (potentiels agricoles et forestiers, corridors écologiques, biodiversité, etc.) ; mise en place d'une étude paysagère du site ;</li> <li>Capitalisation des documents technico-réglementaires et des connaissances directement mobilisables ;</li> <li>...</li> </ul>	
	<i>Développer un urbanisme économe en ressources foncières et en lien avec la ville existante</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'une politique foncière visant à maîtriser l'étalement urbain et favorisant le recyclage foncier. Développement et mise en œuvre d'outils d'intervention foncière pour préserver des espaces naturels et ruraux à l'intérieur du tissu urbain et, surtout, périurbain ;</li> <li>Justification de l'opportunité du choix du site. Priorité à l'utilisation d'espaces déjà urbanisés ou en continuité directe avec l'existant, en assurant l'accessibilité, la performance du système de déplacement propre au quartier et le liant aux quartiers voisins et quartiers importants pour la vie quotidienne de ses habitants et usagers ; choix préférentiels pour des opérations de renouvellement urbain, réutilisation des friches urbaines, valorisation du patrimoine existant ;</li> <li>Consolidation de l'agriculture et de la sylviculture périurbaines, des espaces naturels, pour maîtriser la périurbanisation et limiter l'étalement urbain et en faire un lien avec la Trame Verte et Bleue en dehors du milieu urbain ;</li> <li>Développement d'une offre en habitat de qualité, alternative à l'offre périphérique, notamment en favorisant la réhabilitation des quartiers anciens, la reconquête des friches urbaines ;</li> <li>Harmonisation de l'attractivité de tous les quartiers à travers l'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants, par l'amélioration des services collectifs. Réflexion sur la démarche EcoQuartier comme une démarche intégrée aux politiques urbaines et politiques de l'habitat de la collectivité locale ;</li> <li>Contrôle du coût des logements en se garantissant de la pression foncière par la réglementation (Zones d'Aménagement Différé), les acquisitions, les préemptions, la fiscalité foncière et la maîtrise des charges (énergie, eau, etc.) ;</li> <li>...</li> </ul>	
	<i>Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration des risques naturels et technologiques à la conception de l'opération (prescriptions d'aménagement du CCCT ou prescriptions constructives des cahiers des charges des bâtiments, etc.) ;</li> <li>Minimisation des risques à la source par une réduction de la vulnérabilité ; prise de mesures compensatoires afin de se protéger des aléas ;</li> <li>Maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme pour une réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques naturels et industriels ;</li> <li>Pratique d'une politique foncière de valorisation spécifique adaptée aux zones exposées aux risques ;</li> <li>Connaissance et réduction de la vulnérabilité des bâtiments ;</li> <li>...</li> </ul>	
	<i>Définir les besoins, les enjeux et les priorités de la collectivité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiérarchisation des priorités sociales, économiques et écologiques ;</li> <li>Détermination d'objectifs clairs et engageants au regard des enjeux du territoire et des finalités du développement durable ;</li> <li>Affichage clair des critères de choix ;</li> <li>...</li> </ul>	
	<i>S'interroger sur la programmation du projet</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détermination du programme en fonction des études préalables, des besoins, et des priorités de la collectivité, vérification que la programmation de logements produits ou réhabilités correspond à la demande et au marché local ;</li> <li>Utilisation des outils de la prospective territoriale pour éclairer la connaissance du territoire et construire une vision commune de son évolution à long terme avec les différents acteurs : mise en place de plusieurs scénarios en fonction d'une étude socio-économique prospective ;</li> <li>...</li> </ul>	

Dimension	Ambition	Proposition de déclinaison de l'Ambition en actions concrètes associées au projet	
		<p><i>Vérifier la cohérence du projet vis-à-vis des documents d'orientation généraux et des choix politiques de planification</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Justification du choix du scénario retenu ; entreprise d'un projet en cohérence avec les documents de préconisation existants (Schémas Directeurs, SCoT, SRCE, etc.) ; vérification de la conformité du projet avec les documents réglementaires et/ou travail sur les modifications nécessaires de ces documents en vue d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux de l'aménagement durable ;</li> <li>Mise en place d'outils contractuels qui permettent de formaliser les engagements entre les différents acteurs. Intégration de la démarche aux politiques urbaines et aux politiques de l'habitat de la collectivité locale ;</li> <li>Vérification de la cohérence entre la planification de l'habitat, les activités économiques, les espaces naturels et ruraux (il est essentiel que les enjeux de biodiversité soient intégrés le plus en amont possible, que ce soit en termes de préservations ou en termes de mise en valeur) et le développement des infrastructures de déplacement et de stationnement ;</li> <li>...</li> </ul>

## POUR ALLER PLUS LOIN SUR L'AMBITION 2...

## Quelle exigence pour les EcoQuartiers ?

## Systématiser le temps du diagnostic en amont de tous les projets

**Faire un état des lieux du territoire :** dans un premier temps, une étude devrait être réalisée sur l'état des lieux du territoire communal, voire intercommunal, mettant en évidence ses points forts et ses points faibles, intégrant un état des lieux des outils technico-économiques (SCoT, PLH, PDU, PLU, etc.) et connaissances spécifiques disponibles dans la collectivité concernant le territoire du projet.

**Faire un diagnostic pour la localisation :** puis, un diagnostic portant sur les aspects techniques, sociaux, économiques et environnementaux, doit être écrit, formalisé.

**Faire un pré-programme du projet envisagé :** cette prise en compte de l'ensemble des dimensions permet de déceler les besoins de la population d'une ville. A l'issue du diagnostic, on détermine et hiérarchise les principaux enjeux, aboutissant ainsi à la définition d'objectifs locaux de développement durable.

**Faire des scénarios des différentes façons de conduire le projet :** des scénarios d'aménagement sont élaborés, en tenant compte des documents d'urbanisme réglementaires et d'autres outils de gestion urbaine plus volontaires (chartes, PCET, etc.) et ce dans un souci de limiter l'étalement urbain. Des études de faisabilité économique, financière et juridique permettent alors de préciser les conditions de réalisation de l'opération.

La phase amont EcoQuartier doit suivre de façon systématique plusieurs étapes incontournables. La démarche de projet, même si elle est rarement linéaire, intègre des étapes représentées dans le schéma ci-contre.

## Repérage dans la vie du projet

Cette phase est tout en amont et ne signifie pas nécessairement que le projet va se réaliser. En effet, cette phase peut aussi montrer que les faiblesses (de marché par exemple) ou les contraintes (pour acquérir le foncier ou liées à des risques par exemple) sont trop fortes et la ville doit imaginer un développement différent. Ne pas faire un projet, c'est aussi du développement durable.





### 3. S'ASSURER DE LA FAISABILITE FINANCIERE, TECHNIQUE ET JURIDIQUE DU PROJET

Dimension	Ambition	Proposition de déclinaison de l'Ambition en actions concrètes associées au projet	
Démarche et processus	3. S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	<b>Connaître la tension du marché foncier, suivre et réguler ses évolutions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Association des partenaires institutionnels existants (EPF, SAFER, chambres consulaires, etc.) ;</li> <li>Etablissement d'un diagnostic foncier à l'échelle de la collectivité (positionnement par rapport à la valeur de référence foncière, à la connaissance des propriétés foncières de la collectivité, etc.) ;</li> <li>Mise en place d'une politique foncière cohérente avec les orientations générales de la collectivité ;</li> <li>Etude de stratégies et de plans d'intervention tout le long du projet, en prenant en considération plusieurs échelles et périmètres ;</li> <li>...</li> </ul>
		<b>Organiser la maîtrise de son foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre des moyens nécessaires à la maîtrise du foncier sur le site du projet, justification de la politique d'acquisition des terrains ;</li> <li>Recensement des propriétaires fonciers du site et leur statut ;</li> <li>Adaptation des charges foncières aux prix de sortie des logements, bureaux, etc.</li> <li>...</li> </ul>
		<b>Choisir une procédure adaptée à son projet, assurer la cohérence entre les outils juridiques et outils contractuels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Choix de la procédure adaptée au projet en fonction des études préalables réalisées, des enjeux de division et d'aménagement du foncier, du montage financier possible et des partenaires envisagés, etc. : ZAC en régie, ZAC en concession, permis d'aménager, lotissement, Permis de Construire simples ou groupés, Association Foncière Urbaine (AFU) etc. ;</li> <li>Optimisation des outils juridiques et contractuels pour consolider la maîtrise d'ouvrage et les partenariats, meilleure répartition des risques et des responsabilités ;</li> <li>Amélioration continue des documents réglementaires pour promouvoir l'aménagement durable, sans recours nécessaire à des procédures spécifiques ;</li> <li>...</li> </ul>
		<b>Optimiser le montage financier en fonction d'objectifs qualitatifs, assurer sa pertinence en intégrant le coût global du projet et sa durée de vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diversification des sources de financement du projet et équilibre entre la part des financements publics et la part des financements privés ;</li> <li>Mise en place d'un budget et d'un bilan prévisionnel de l'opération dès sa programmation ;</li> <li>Intégration des coûts de fonctionnement dans les choix de construction, étude de plusieurs alternatives. Chiffrage des économies réalisées par les futurs habitants de l'EcoQuartier en termes de coût d'usage (énergie, chauffage, déplacements...). Intégration des coûts prévisibles de fonctionnement et de gestion ;</li> <li>Répartition des charges entre le budget de la collectivité et le bilan de l'aménagement. Adaptation du montage financier aux choix et priorités de la collectivité ainsi qu'à sa situation financière et foncière ;</li> <li>Association des partenaires institutionnels via des aides ou des financements spécifiques (ADEME, CDC, Région, etc.) ;</li> <li>Incitation des partenaires du logement (financeurs, bailleurs sociaux, promoteurs, etc.) à financer des opérations ;</li> <li>Utilisation de méthodes d'analyse financière cohérentes avec la vision transversale du développement durable ;</li> <li>Dispositions veillant à assurer le financement des équipements publics (part de l'investissement public) ;</li> <li>...</li> </ul>
		<b>Maîtriser la temporalité, mener un projet adaptable et évolutif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition des étapes successives d'aménagement du site (documents de phasage) ;</li> <li>Prévision et prise en compte des risques financiers liés aux choix de la collectivité (choix du site, montage financier, solutions techniques utilisées, etc.) ;</li> <li>Etudes et réflexions quant aux mesures d'adaptation du projet à un contexte différent, en termes de mode de vie et de type de population (prise en compte de la possibilité d'évolutivité ou de requalification des bâtiments, voire de réversibilité de l'aménagement) ;</li> <li>Conception et chiffrage de la fin de vie du projet (démantèlement, déconstruction, remise en état du site) ;</li> <li>...</li> </ul>

#### POUR ALLER PLUS LOIN SUR L'AMBITION 3...

##### Quelle exigence pour les EcoQuartiers ?

##### Bien cerner la faisabilité du projet

Il s'agit de faire une analyse fine des marchés immobiliers et fonciers ainsi qu'une étude des solutions juridiques possibles pour le montage de l'opération au regard des finances locales. Il convient de s'assurer de la capacité financière de la collectivité et de ses partenaires pour mener à terme le projet.

Il est également intéressant, voire pertinent, d'évaluer dans une optique financière les différentes solutions techniques envisageables en intégrant les dimensions coût d'investissement et coût de fonctionnement. Ceci permet de privilégier certains choix techniques et de s'assurer d'une pérennité économique, en particulier en matière d'approvisionnement économique.

##### Repérage dans la vie du projet

Cette question se pose principalement en phase d'étude préalable et pré-opérationnelle du projet car ses réponses sont déterminantes pour la programmation à réaliser ainsi que pour le choix de certaines solutions techniques.



# ANNEXE 5 : DÉTAIL DES ENGAGEMENTS DE LA GRILLE ÉCOQUARTIER 2013

DEMARCHE ET PROCESSUS		Notions	Mots clés
N°	Engagements		
1	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	<p><b>NOTION 1 : DIAGNOSTIC</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Quels sont les diagnostics réalisés relatifs au projet ?</li> <li>2) Quand et par qui ont été réalisés les diagnostics (bureau d'études, DDT, agence d'urbanisme, CAUE...)?</li> <li>3) Quels sont les caractéristiques du territoire mis en évidence par ces diagnostics?</li> <li>4) Comment ces diagnostics ont-ils contribué à construire le projet ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : PROGRAMMATION</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Quelles études de programmation ont été faites ?</li> <li>2) En quoi votre programmation s'appuie-t-elle sur les diagnostics réalisés ?</li> <li>3) Comment prévoyez-vous de mettre à jour la programmation en fonction de l'évolution du contexte (marché immobilier, marché de bureau, contexte économique local...)?</li> </ol> <p><b>NOTION 3 : PILOTAGE DE PROJET</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Quelle est la composition et la présidence du COPIL ?</li> <li>2) Quelle est la composition et la présidence du COTECH ?</li> <li>3) Décrivez l'organisation de l'équipe projet : compétences, missions, date d'implication des intervenants (bureaux d'études, acteurs institutionnels)</li> <li>4) Avez-vous mis en place une méthodologie de projet spécifique à l'EcoQuartier ?</li> </ol> <p><b>NOTION 4 : ASSOCIATION DE LA POPULATION ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE / CONCERTATION</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Quelles sont les modalités d'association de la population et de la société civile (de la concertation réglementaire à d'autres modalités) ?</li> <li>2) Quelles populations ont été associées ?</li> <li>3) A. quelles phases du projet la population et les acteurs du territoire ont-ils été associés ?</li> <li>4) Quel a été leur apport (technique, urbain, programmatique...) pour le projet d'aménagement ?</li> </ol>	<p>Diagnostics Cohérence aux docs d'urbanisme Enjeux de la collectivité Programmation Temporalité du projet (phasage)</p> <p>Transversalité Gouvernance Équipe Pluridisciplinaire / Compétences Méthodologie Concertation Associations acteurs/partenaires Communication</p>
2	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	<p><b>NOTION 1 : FAISABILITE FINANCIERE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La faisabilité financière a-t-elle été étudiée en amont du projet et parallèlement aux études de programmation ?</li> <li>2) Cette faisabilité financière a-t-elle été confrontée aux capacités de financement de la collectivité ?</li> <li>3) Quel plan de financement a été retenu ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : APPROCHE EN COUT GLOBAL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Avez-vous mis en place une approche en coût global de l'opération d'aménagement ? (investissements, dépenses et recettes de fonctionnement, intégration des recettes fiscales, évolutivité des équipements et des espaces, chiffrage de la fin de vie du projet...)</li> <li>2) Si oui, quel a été l'impact de cette approche sur les choix d'investissement ?</li> </ol>	<p>Choix de la procédure Adaptation au marché foncier Montage financier Maîtrise du foncier</p>
3	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	<p><b>NOTION 1 : GESTION « TECHNIQUE » DU QUARTIER</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Quel travail a été réalisé avec les futurs gestionnaires des équipements publics et des services lors de la conception de l'EcoQuartier ? (gestionnaire des espaces verts, La Poste, ramassage des ordures, assainissement, fournitures et livraisons de marchandises et d'énergie...)</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : PRATIQUES DES USAGERS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Avez-vous réfléchi aux pratiques des différents usagers (habitants, travailleurs, visiteurs...) et à leur évolution ? Si oui, quelle en a été la prise en compte ?</li> <li>2) Des modalités d'accompagnement au changement de comportement sont-elles prévues ou mises en œuvre pour les gestionnaires et les occupants ? Si oui, quelles sont elles ?</li> </ol>	<p>Gestion des équipements publics Pratique des usagers Accompagnement Sensibilisation des habitants</p>
4	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	<p><b>NOTION 1 : EVALUATION</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Avez-vous mis en place une démarche d'évaluation continue des résultats formalisée ? Si oui, comment ?</li> <li>2) Comment le point de vue des habitants est-il pris en compte dans l'évaluation ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : AMELIORATION CONTINUE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Existe-t-il un processus itératif et correctif du projet en fonction de l'évaluation continue du projet ?</li> <li>2) Comment l'EcoQuartier fait-il levier vers une ville durable ? En quoi fait-il évoluer les pratiques locales (capitalisation, Diffusion) ?</li> </ol>	<p>Évaluation Atteinte des objectifs Amélioration continue Evolution des pratiques locales Lever vers une ville durable</p>
5	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues		

CADRE DE VIE ET USAGES		Notions	Mots clés
N°	Engagements		
6	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	<p><b>NOTION 1 : ÉCONOMIE D'ESPACE / RENOUVELLEMENT URBAIN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Quelle politique foncière a été menée ces dix dernières années sur votre territoire et pour répondre à quels enjeux ?</li> <li>2) Comment avez-vous choisi la localisation de votre EcoQuartier au regard des enjeux fonciers de votre territoire ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : OPTIMISATION DE L'ESPACE / DENSITÉ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment optimisez-vous la consommation d'espace au sein de votre EcoQuartier ?</li> </ol>	<p>Economie d'espace Densification (densité, renouvellement urbain, dents creuses...) Taille des parcelles</p>
7	Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité	<p><b>NOTION 1 : MIXITÉ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment votre programmation de logement permet-elle une diversité dans les profils des habitants aux différentes échelles de la ville (quartier, îlot, immeuble) ?</li> <li>2) Les prix des logements et leur localisation sont-ils adaptés aux capacités financières des profils des ménages ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : INTIMITÉ ET CONVIVIALITÉ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment la qualité des espaces extérieurs et des logements permet-elle de concilier intimité et bien-vivre ensemble ?</li> <li>2) Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales dans l'EcoQuartier (espaces mutualisés, équipements accessibles et répondant aux besoins de tous...)?</li> </ol> <p><b>NOTION 3 : SOLIDARITÉ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment le handicap et le vieillissement ont-ils été pris en compte de manière non discriminante dans le projet ?</li> <li>2) Comment votre projet a-t-il permis la création de nouvelles dynamiques collectives (association, animation locale, accueil de nouveaux habitants, insertion...)?</li> </ol>	<p>Mixité sociale / Parcours résidentiel Intimité / vivre ensemble Espace de convivialité Mutualisation Accessibilité Animation de quartier / Insertion</p>
8	Assurer un cadre de vie sain et sûr	<p><b>NOTION 1 : NUISANCES ET POLLUTIONS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment votre EcoQuartier prend-il en compte l'état sanitaire du site, les nuisances identifiées (qualité de l'air, bruit, pollution des sols, champs électromagnétiques...) et comment contribue-t-il à les réduire ?</li> <li>2) Comment votre quartier anticipe-t-il la production de nouvelles nuisances ou leur déplacement et améliore-t-il le confort des Usagers ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : SÛRETÉ ET SECURITÉ URBAINES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) En quoi les espaces publics favorisent-ils le sentiment de sécurité (orientation, visibilité, animation urbaine...)?</li> </ol>	<p>Pollutions et nuisance Sécurité Confort des usagers</p>
9	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	<p><b>NOTION 1 : INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment l'EcoQuartier s'intègre-t-il dans son environnement urbain et naturel ?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : COMPOSITION ET FORME URBAINE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment la composition et les formes urbaines permettent-elle de concilier la densité et la qualité de vie dans l'EcoQuartier ?</li> </ol> <p><b>NOTION 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) En quoi les modalités d'étude et des choix du projet permettent-elles d'assurer la qualité architecturale et urbaine ?</li> <li>2) Quels sont les éléments forts des vos choix architecturaux, urbains et de l'espace public ?</li> </ol> <p><b>NOTION 4 : CRÉATIVITÉ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De quelle manière votre EcoQuartier promeut-il la création architecturale et urbaine ?</li> </ol>	<p>Lien avec l'urbanisation existante Intégration paysagère Qualité de vie Qualité architecturale / Innovation</p>
10	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	<p><b>NOTION 1 : PATRIMOINE D'HIER ET DE DEMAIN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comment le patrimoine et la mémoire du site sont-ils valorisés dans l' EcoQuartier (restauration, réhabilitation, mise en Valeur...)?</li> </ol> <p><b>NOTION 2 : IDENTITÉ ET MÉMOIRE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) En quoi votre EcoQuartier contribue-t-il à l'identité et la culture locale ?</li> </ol>	<p>Patrimoine naturel et architectural Usages et coutumes Réhabilitation, reconversion du bâti Culture locale</p>

DEVELOPPEMENT TERRITORIAL		Notions	Mots clés
N°	Engagements	Notions	Mots clés
11	Contribuer à un développement économique local équilibré et solidaire	<p><b>NOTION 1 : DYNAMISME DU TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT</b> 1) Comment l'EcoQuartier participe-t-il au dynamisme économique du territoire ? (développement de l'offre de bureaux, de locaux, de logements appropriés à la population active, marketing territorial, création ou maintien d'emplois...)</p> <p><b>NOTION 2 : DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE</b> 1) Comment l'EcoQuartier permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire (clauses d'insertion, coopératives, économie créative...)? 2) Comment l'EcoQuartier s'articule-t-il avec d'éventuels dispositifs existants sur le secteur ? (emplois aidés, zones franchises...)</p> <p><b>NOTION 1 : PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS</b> 1) Quelles sont les fonctions urbaines de l'EcoQuartier ? 2) Les fonctions proposées dans l'EcoQuartier sont-elles complémentaires de celles du territoire, au service des habitants et usagers actuels et futurs ?</p> <p><b>NOTION 2 : ACCÈS AUX SERVICES ET AUX EMPLOIS</b> 1) Les différentes fonctions (à l'intérieur ou à proximité) ainsi que les zones d'emploi sont-elles facilement accessibles en TC ou modes actifs ?</p> <p><b>NOTION 3 : VIE DE QUARTIER</b> 1) En quoi la mixité programmatique du projet permet-elle une animation des espaces publics ? (établissements recevant du public, commerces en rez de chaussée, animation adaptée à toutes heures...)</p> <p><b>NOTION 1 : ÉCONOMIE DES MATERIAUX ET DES RESSOURCES</b> 1) Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) permettent-elles de limiter la consommation de matériaux et de ressources ? (réduction des terrassements, réemploi des matériaux sur place, procédés constructifs allégés)</p> <p><b>NOTION 2 : RESSOURCES LOCALES</b> 1) Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) favorisent-elles la mobilisation de ressources locales (matériaux et savoir-faire) et les circuits courts ? 2) Quels outils ont-été utilisés pour évaluer les matériaux mis en place et pourquoi ? (FDES, ACV, bilan carbone, énergie grise...)</p> <p><b>NOTION 3 : DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES</b> 1) Comment l'EcoQuartier favorise-t-il des modes de production et de consommation locaux ? (jardins, agriculture urbaine, artisanat, AMAP) 2) En quoi les équipements prévus dans l'EcoQuartier s'inscrivent-ils dans la valorisation de filières locales ? (filière bois et chaudière collective, etc.)</p>	<p>Dynamisme du territoire Retombées locales Création d'emplois Economie solidaire</p> <p>Mixité fonctionnelle Proximité des services Proximité des zones d'emplois Vie de quartier</p> <p>Économie de matériaux et ressources Ressources locales Circuits Courts de production Réversibilité</p>
12	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	<p><b>NOTION 1 : VILLES DES PETITS PAS (MODES ACTIFS)</b> 1) En quoi l'aménagement du quartier favorise-t-il les déplacements en modes actifs (piétons, vélos, patinettes...) au sein du quartier et vers les quartiers adjacents ?</p> <p><b>NOTION 2 : ACCÈS À UN TRANSPORT COLLECTIF EFFICACE</b> 1) En quoi l'offre en transports collectifs, les services à la mobilité et les dispositifs d'information favorisent-ils un usage alternatif à la voiture individuelle (tracés, cadencement, amplitude horaire, correspondances, intermodalité, temps d'attente...)?</p> <p><b>NOTION 3 : PLACE DE LA VOITURE</b> 1) En quoi les espaces publics favorisent-ils la régulation des vitesses et la cohabitation des modes de déplacement et l'accessibilité pour tous ? 2) La politique en terme de stationnement est-elle ambitieuse et compensée par des dispositifs alternatifs ? (réduction du stationnement en surface, mutualisation d'espaces, places de stationnement regroupées, mutualisées, à durée limitée, parking-relais, stationnements vélos, cheminements...) 3) Quels dispositifs et services à la mobilité ont été mis en place pour inciter et sensibiliser la population à adopter des pratiques d'économie ? (plateforme de covoiturage, auto-partage, centrale de mobilité...)</p> <p><b>NOTION 4 : LIVRAISONS / SERVICES URBAINS</b> 1) Comment sont optimisés la gestion des marchandises et le ramassage des ordures (répurgation) ? (plateforme, centre de distribution, gestion des déchets...)</p>	<p>Modes doux Transports en commun Intermodalité Voirie partagée Politique de stationnement Gestion des flux (marchandises, déchets..)</p>
13	Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	<p><b>NOTION 1 : RÉSEAU</b> 1) En quoi l'EcoQuartier a-t-il réuni les conditions du déploiement des réseaux à Très Haut Débit (règlement de voirie adapté, réserve de fourreaux, Cahier des Charges de Cession de Terrain...)?</p> <p><b>NOTION 2 : SERVICES</b> 1) Comment l'EcoQuartier favorise-t-il le développement des services innovants (en ligne) ? 2) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à la limitation des déplacements domicile-travail ? (local pour télétravail, services mutualisés, TIC, Technologies de l'information et de la communication...).</p> <p><b>NOTION 3 : USAGES</b> 1) Comment l'EcoQuartier fait-il la promotion des usages collectifs du numérique et en favorise-t-il l'accès à tous ? (smart grid, plate-forme d'échange ou de partage)</p>	<p>Réseau numérique Télétravail Services innovants Nouvelles technologies</p>
14	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile		
15	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants		
<b>PRESERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>			
N°	Engagements	Notions	Mots clés
16	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques	<p><b>NOTION 1 : PRÉVENTION DES RISQUES</b> 1) Comment le choix de localisation de l'EcoQuartier intègre-t-il les enjeux identifiés en matière de risques naturels ou technologiques (prise en compte des PPR, atlas...)? 2) Comment la programmation et la conception de l'EcoQuartier ont-elles pris en compte les différentes prescriptions liées aux risques ou proposé des solutions adaptées ? (prescriptions des PPR, densité, occupation du sol, stationnement, espaces publics, dispositions constructives, surélévation, chaînage en zone sismique...) 3) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à la réduction des risques à une échelle plus vaste (réduction du ruissellement, dépollution, bassins d'orage, installations de stockage provisoire, toiture réservoir...)?</p> <p><b>NOTION 2 : ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b> 1) Comment les contraintes liées au changement climatique ont-elles été intégrées dans la conception du quartier, des bâtiments et des espaces publics (principes bioclimatiques, adaptabilité, confort d'été, îlot de chaleur, espaces verts adaptés...)? 2) Existe-t-il des dispositifs de sensibilisation de la population ?</p>	<p>Adaptation aux risques naturels Construction Bioclimatique Sensibilisation de la population</p>
17	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération	<p><b>NOTION 1 : SOBRIÉTÉ ET EFFICACITÉ</b> 1) Comment les ressources et contraintes identifiées en matière énergétique ont-elles été intégrées dans la programmation et la conception (principes bioclimatiques déclinés selon les échelles, intégration à une filière, réhabilitation thermique, choix des matériaux...)?</p> <p><b>NOTION 2 : FILIÈRES DE PRODUCTION D'ENR OU DE RÉCUPÉRATION</b> 1) Quels dispositifs de production d'ENR et d'énergies de récupération ont été mis en place à l'échelle du quartier ou des bâtiments ?</p> <p><b>NOTION 3 : ÉVALUATION DES CONSOMMATIONS ET SENSIBILISATION</b> 1) Un suivi des consommations a-t-il été mis en place à toutes les échelles ? 2) Quels dispositifs de sensibilisation sur les enjeux énergétiques et les comportements vertueux ont été mis en place auprès des habitants ou usagers ?</p> <p><b>NOTION 3 : SENSIBILISATION ET TRI</b> 1) Quelle politique de sensibilisation à la gestion des déchets a été menée à l'échelle du quartier ou de manière plus vaste ? 2) Avez-vous mis en place une évaluation de la gestion des déchets (compréhension des pratiques des ménages, satisfaction et nuisances liées à la collecte, pistes d'amélioration des filières de tri) ?</p>	<p>Sobriété énergétique Choix des matériaux Énergies renouvelables Suivi des consommations Comportements</p> <p>Limitation des déchets Tri / Valorisation des déchets Gestion des déchets de chantiers Sensibilisation des habitants</p>
18	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage	<p><b>NOTION 1 : LIMITATION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS</b> 1) Quels sont les dispositifs mis en place dans l'EcoQuartier pour limiter la production des déchets ?</p> <p><b>NOTION 2 : VALORISATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET DE CHANTIER</b> 1) Comment les acteurs de l'EcoQuartier ont-ils mis en place une démarche vertueuse en rapport avec les déchets de chantier (optimisation des terrassements, filières, Charte chantier vert...)? 2) Comment l'EcoQuartier participe-t-il ou participe-t-il au développement des filières de valorisation des déchets (sous forme de matériaux, énergétique ou autre) sur le territoire ? 3) Comment l'EcoQuartier facilite-t-il le tri, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers et d'activités ?</p>	<p>Réduire les consommations Gestion locale des eaux pluviales Traitement des eaux usées</p>
19	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe	<p><b>NOTION 1 : RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION</b> 1) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à la réduction de la consommation en eau, en particulier potable, des habitants, des activités et de la collectivité (équipements, sensibilisation, gestion des eaux grises...)?</p> <p><b>NOTION 2 : GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES ET USÉES</b> 1) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à une gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées au vu de la nature des sols et des caractéristiques du bassin versant (infiltration à la parcelle, gestion des rejets, réseau de surface, traitement des espaces publics...)? 2) En quoi l'eau et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont-ils une composante de l'espace public et du cadre de vie ?</p>	<p>Biodiversité Trame verte et bleue Nature en ville Gestion différenciée des espaces verts Limitation des produits phytosanitaires</p>
20	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels	<p><b>NOTION 1 : BIODIVERSITÉ</b> 1) Comment les enjeux en matière de biodiversité, qualité des sols et milieux ont-ils été identifiés (inventaire, intervention d'acteurs spécialisés...)? 2) Comment l'EcoQuartier prend-il en compte la biodiversité et les milieux dans sa localisation et ses grandes orientations programmatiques ? (trame verte et bleue, espèces protégées...)</p> <p><b>NOTION 2 : GESTION ET USAGE DES ESPACES VERTS</b> 1) En quoi la conception et les usages prévus des espaces verts favorisent-ils la biodiversité (prescriptions techniques, recommandations y compris sur les espaces privés, habitats spécifiques à la petite faune locale, nichoirs, ruches...)? 2) En phase chantier, quelles stratégies permettant de mieux prendre en compte la nature en ville ont été mises en place (sensibilisation des entreprises, protection d'espèces, jardins éphémères, dispositifs anti-dérangement...)? 3) En quoi la gestion des espaces verts publics mise en place sur l'EcoQuartier favorise-t-elle une approche écologique du mode de gestion sur la collectivité ?</p>	

## ANNEXE 6A : FICHE ENTRETIEN DES COMMUNES

---

Commune :

Projet :

Nom de l'interviewé :

Statut/rôle dans le projet :

Nom du bureau d'étude :

### 00. LES PRÉMICES DU PROJET D'ÉCOQUARTIER

01. Quelle est la politique de la ville en terme d'urbanisme, de développement de la ville ? (extension, rénovation, mixité... ?)

02. Comment l'idée de l'écoquartier a-t-elle germée dans votre esprit ?

Pourquoi avoir voulu construire un écoquartier plutôt qu'un quartier traditionnel ?

03. Y-a-t-il eu un élément déclencheur/une opportunité pour la construction de cet écoquartier ? (politique de verdissement de la ville ? attirer une nouvelle population ? pour obtenir des financements car budget de la ville trop petit ?)

04. Quel était le but/le parti pris de cet écoquartier ? (redorer l'image de la ville ? installer de nouvelles activités ? occasion de construire la ville avec des nouvelles technologies ? devenir une sorte de quartier-test/laboratoire pour les projets futurs de la ville ?)

### 10. LE PROJET

11. Pourquoi sur ce site ?

12. Où en est le projet ?

Quels ont été les dernières étapes du projet ?

13. Le projet a-t-il atteint le but que vous vous étiez fixés ? (par rapport aux objectifs de départ, à l'image que celui-ci devait renvoyer et est-il une réponse aux enjeux économiques, environnementaux et sociaux ?)

14. Ce projet est-il inclus dans un projet de ville plus vaste ?

Comment peut-il impacter l'évolution de la ville future ?

### 20. LA LABELLISATION

21. Est-ce que c'est une démarche qui a déjà été entreprise par la commune ou bien était-ce la première fois ?

Des difficultés avec le dossier pour obtenir la labellisation ?

22. Le projet a-t-il subi des modifications importantes ou a-t-il pris des axes non souhaités pour obtenir la labellisation ?

23. La labellisation était-elle vraiment importante pour vous ?

Était-il envisageable de concevoir un projet avec des normes environnementales type HQE2R ou BBC sans obtenir le label ÉcoQuartier ?

### 30. LES ACTEURS

31. Y-a-t-il eu un jeu d'acteur complexe pour ce projet ?

32. La concertation des habitants a-t-elle posé des problèmes ?

33. Y-a-t-il eu des protestations contre ce projet, des associations d'habitants qui ont refusé la construction du quartier en tout ou partie ?

33. Quelle a été l'implication des habitants ?

Ce sont-ils sentis concernés par ce projet ?



## ANNEXE 6B : FICHE ENTRETIEN DE MÉTROPOLÉ SAVOIE

---

Projets Les Granges, Villeneuve, Vétrotex

Nom de l'interviewé :

Statut/rôle dans le projet :

### **00. DU PROJET DE TERRITOIRE AU PROJET D'ÉcoQuartier**

01. Quel est votre rôle dans chaque projet ?

02. Quel est le projet territorial de Métropole Savoie ? Comment s'est-il monté ?

03. Est-ce qu'il y avait d'abord un projet de construction quelconque qui a ensuite muté en projet d'écoquartier ou la volonté de construire des écoquartiers était-elle présente dès le départ ?

04. La création de ces écoquartiers vient-elle d'une volonté de la part de Métropole Savoie ou émane-t-elle d'une décision communale ?

05. Quel est le degré de suivi de ces écoquartiers de la part de Métropole Savoie ? Les compétences sont-elles ensuite transférées à la commune ? Jusqu'à quelle phase assistez-vous aux réunions ?

### **10. LA LABELLISATION**

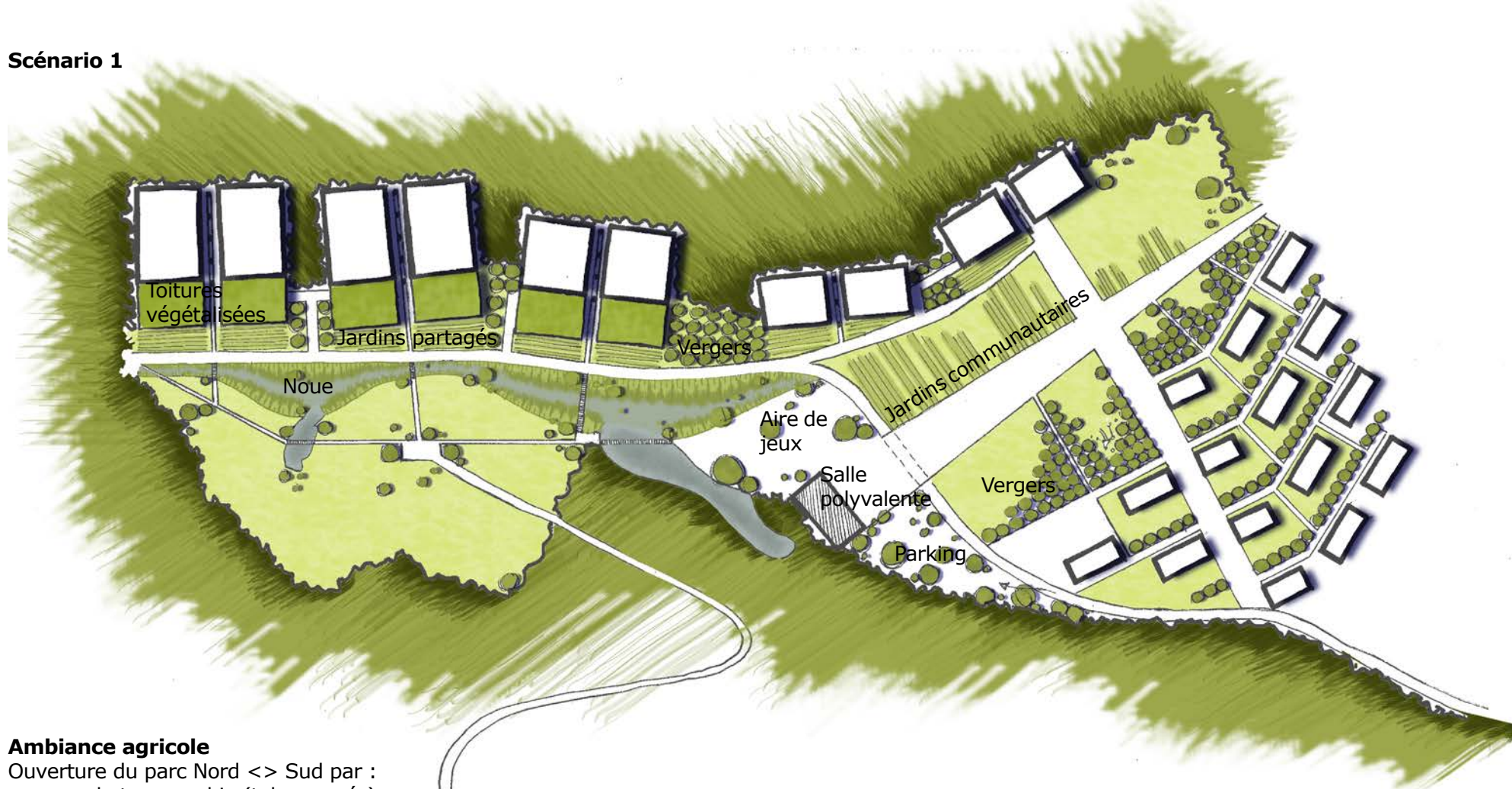
06. Que pensez-vous des écoquartiers de manière générale ? Et des écoquartiers de l'étude ?

07. Que pensez-vous de la labellisation ?

08. Quels sont selon vous les effets pervers de la labellisation ? Existe-t-il une façon d'y remédier ?

# ANNEXE 7 : SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

## Scénario 1



### Ambiance agricole

Ouverture du parc Nord <> Sud par :

- la topographie (talus arasés)
- une végétation basse (noue) et quelques arbres ponctuels

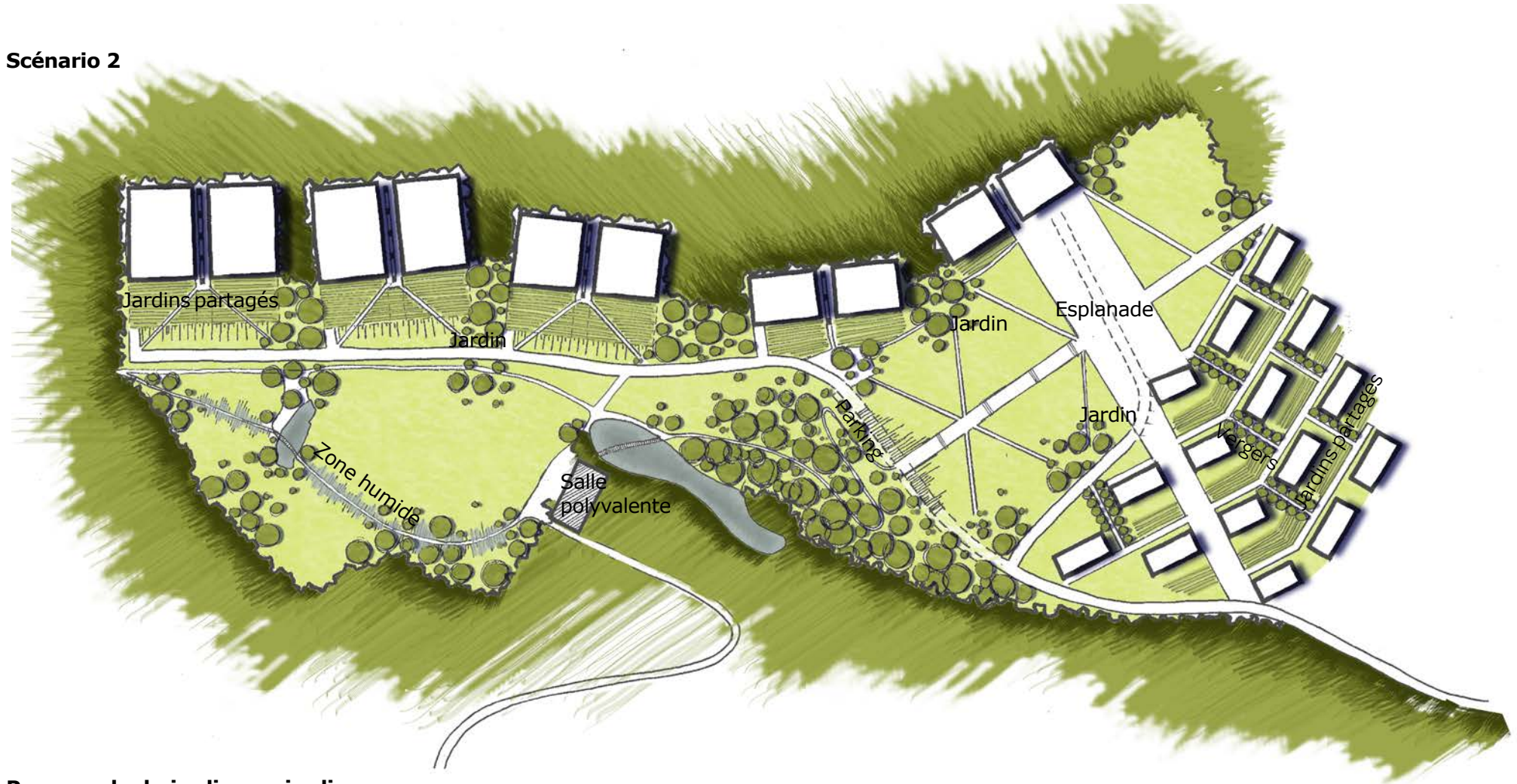
Lien paysage-production-consommation-loisir-éducation : **agriparc**

Récupération des eaux pluviales :

- sur toiture pour alimenter les jardins partagés
- par une noue qui alimente les deux mares existantes

Garages desservis par des entrées situées sur les côtés des bâtiments : travail à effectuer sur l'architecture des garages pour une intégration en milieu agricole (prolongement par des jardins partagés)

## Scénario 2



### Promenade de jardins en jardins

Plusieurs espaces créés par la végétation : diffusion du végétal depuis les forêts existantes

Esplanade en partie Nord qui surplombe de grandes pelouses et face à un écran de verdure. La route semi-enterrée permet de préserver le parc de toute nuisance sonore ou visuelle.

Récupération des eaux pluviales :

- sur toiture pour alimenter les jardins partagés
- par une accentuation de la zone humide en partie Sud

Garages desservis par des entrées localisées au droit des bâtiments et intégrés dans la pente (création de talus)

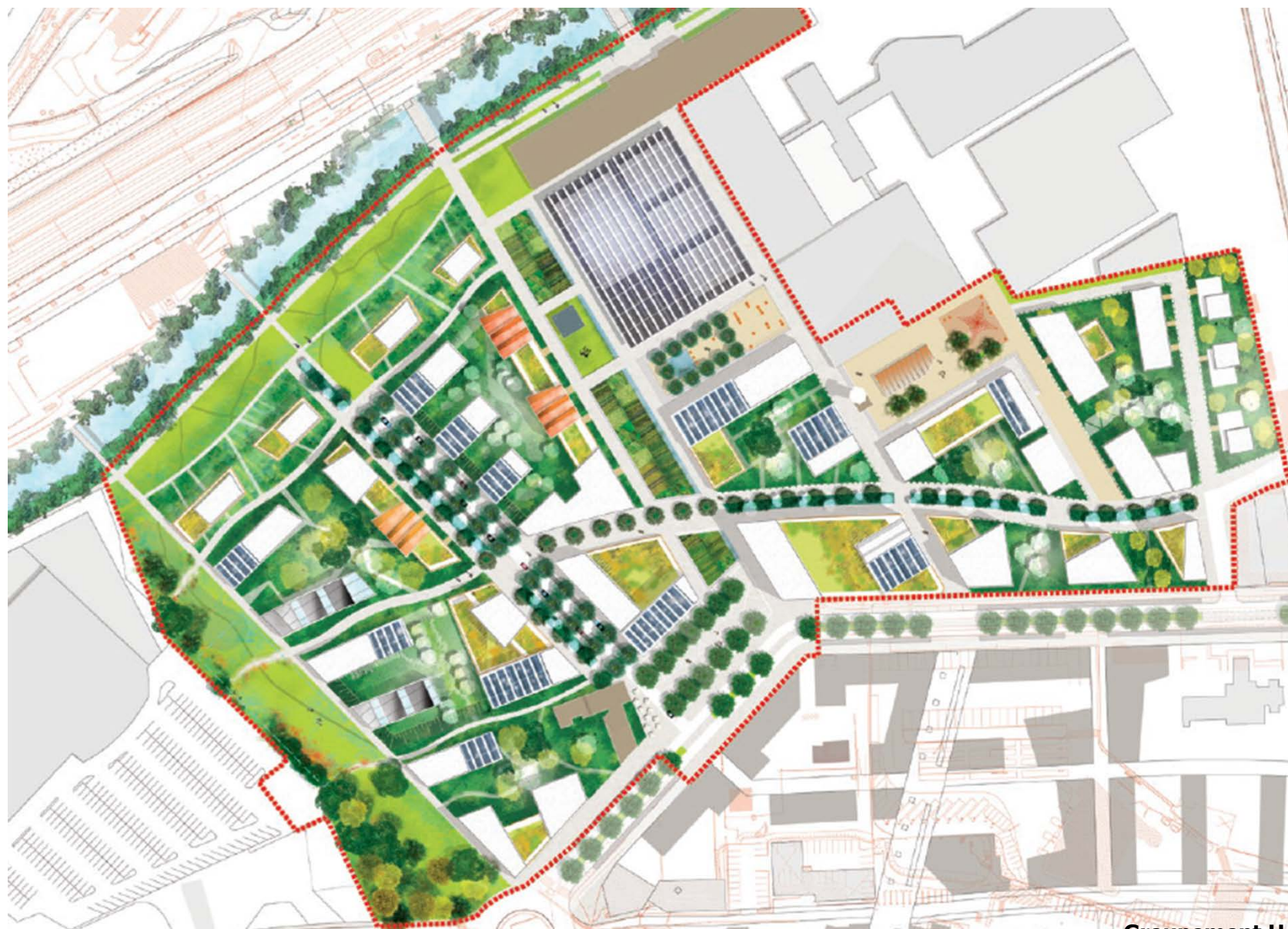
## ANNEXE 8 : PLANS DE COMPOSITION VÉTROTEX DES 4 AUTRES ÉQUIPES





Groupement ATELIER PARIS & Associés

## ANNEXE 8 : PLANS DE COMPOSITION VÉTROTEX DES 4 AUTRES ÉQUIPES



**Groupement Hors Champs**

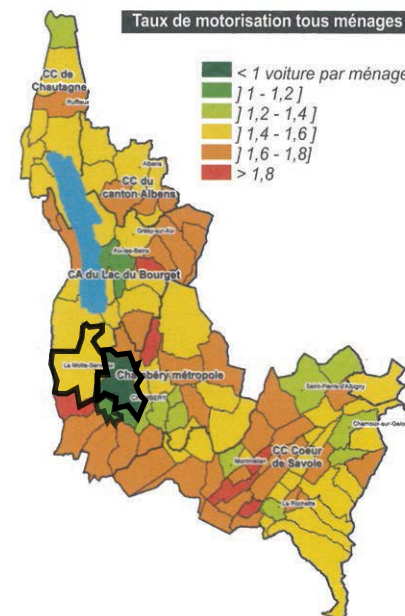
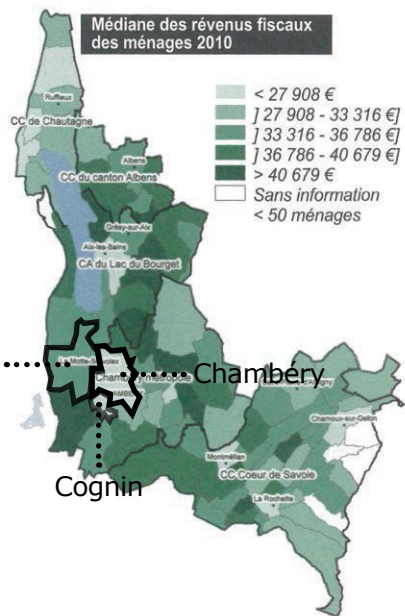
La course à la labellisation ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où

- Périmètre opérationnel : Validé par la maîtrise d'ouvrage à l'issue de la phase 2, ce secteur est compris à l'intérieur du précédent et fonctionne en toute autonomie, et ce même si les parcelles adjacentes ne sont pas maîtrisées ultérieurement.

L'éco-quartier tel qu'il est dessiné ici bénéficie toujours d'une programmation mixte, d'un aménagement des espaces publics valorisant les mobilités douces et répond aux objectifs ambitieux fixés par la collectivité.

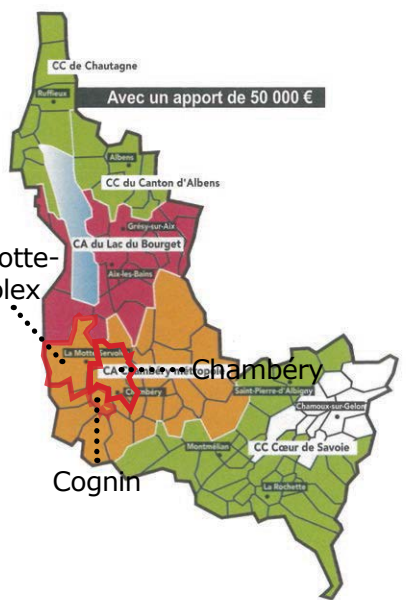
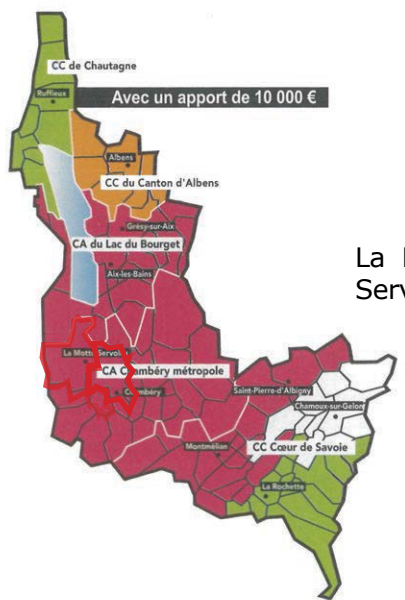


# ANNEXE 9 : RESSOURCES DE LA POPULATION



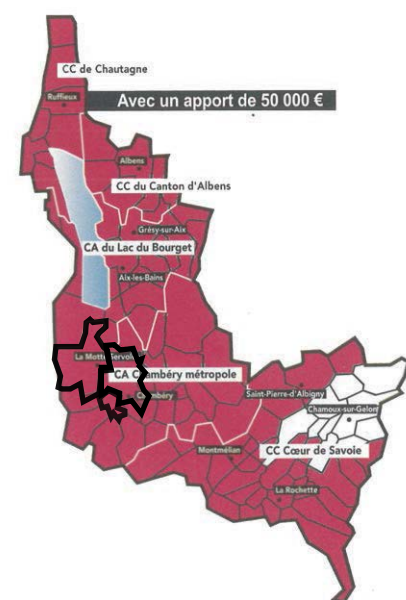
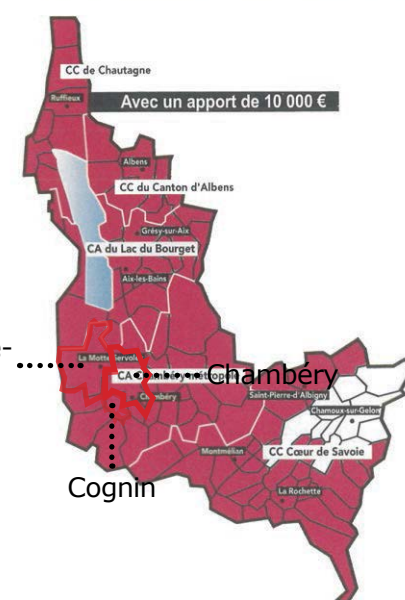
**Indicateur n°1**  
Achat d'un appartement neuf de 70 m²

possible    tendu    impossible



**Indicateur n°1**  
Achat d'une maison neuve de 100 m²

possible    tendu    impossible



La course à la labellisation ou le défi de concevoir un ÉcoQuartier viable et pérenne n'importe où



