

Philippe Madec

Contribution à une conception éco-responsable de l'urbanisme

Préalable

Au cœur du développement, vit une intelligence partagée et se tissent des réseaux d'acteurs engagés qui partagent au quotidien leurs idéaux et leurs actions éco-responsables. Aussi les propositions faites dans ce texte au Comité Opérationnel « Urbanisme » du Grenelle de l'Environnement proviennent-elles d'échanges critiques entre des concepteurs de formation et/ou de métier, entre ceux qui collaborent aux projets d'urbanisme produits et réalisés au sein de l'atelierphilippemadec : Gwendoline Hamet et Jean-Lin Hamel, et un groupe d'acteurs engagés :

- Françoise-Hélène Jourda, architecte ;
- Dominique Gauzin-Müller, architecte auteure rédactrice en chef de la revue Ecologik ;
- Alain Bornarel, ingénieur, Tribu ;
- Albert Dubler, architecte ;
- Daniel Fauré, ingénieur ;
- Christian Charignon, architecte urbaniste ;

Ce groupe à géométrie variable auquel se sont joints pour l'occasion Pierre Lefèvre architecte notamment en ce qui concerne l'habitat coopératif et la critique du site du ministère, ainsi que Lucien Kroll et Frédéric Bonnet architectes urbanistes, a déjà œuvré à :

- « *Contribution à une compréhension sociale et culturelle de l'énergie* », Philippe Madec pour le Conseil Economique et Social, 2006 ;
- « *Rapport sur la prise en compte du développement durable dans la construction* », Françoise-Hélène Jourda, pour Monsieur Jean-Louis Borloo, Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, septembre 2007 ;
- « *Relevé de quelques dispositions réglementaires freinant la construction de bâtiments tendant vers le passif et le durable* », Christian Charignon, pour Monsieur Alain Mauguard, président du Comité Opérationnel « Bâtiments Neufs Publics et privés », janvier 2008.

Christian Devillers, architecte urbaniste, y a collaboré dans le cadre de la co-rédaction d'un article visant la disparition de la SHON.

Résumé

PARTIE 1 — LE 4^{ème} PILIER	5
#1 – Le 4^{ème} pilier du développement durable.....	6
Le Grenelle de l'Environnement inscrit enfin la culture au titre des piliers du développement durable : culturel, social, économique et environnemental.....	6
#2 – Un développement durable à la française	8
Au-delà de la nécessaire prise en compte des aspects économiques et environnementaux du projet urbain, déjà opérants, le développement durable à la française valorise les versants sociaux et culturels.	8
PARTIE 2 — LES TEXTES	10
#1 – Un avenir radicalement désirable.....	11
Dépasser l'image apparemment contraignante du développement durable et envisager le caractère désirable de la ville à venir	11
#2 - La vie quotidienne	13
Intégrer un volet « vie quotidienne » dans les P.A.D.D.....	13
#3 – L'énergie	14
Introduire un volet « énergie » dans les P.A.D.D.....	14
#4 – L'opposabilité du P.A.D.D.	14
Revenir à l'opposabilité du P.A.D.D.	14
#5 – L'ajustement.....	15
Ajouter une procédure d'ajustement éco-responsable, plus réactive que les procédures de modification et de révision.....	15
#6 – L'évaluation environnementale et l'observance	16
Accroître l'évaluation environnementale et introduire la procédure d'observance	16
#7 – Le volet environnemental.....	16
Remplacer le volet paysager du permis de construire par un volet environnemental....	16
#8 - La S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).....	17
Remplacer la SHON par le VHAB (Volume habitable).....	17
#9 – Le C.O.S. (coefficient d'occupation du sol).....	19
Supprimer le C.O.S. et installer d'autres indicateurs : « nombre de logements à l'hectare », « part aménagée », etc.....	19
#10 – Lutter contre l'étalement urbain	20
Un projet politique, un projet de société ; pas une procédure technique	20

PARTIE 3 — L'ECO-QUARTIER	24
#1 – La question	25
Définir l'éco-quartier, les freins et les outils à sa mise en place.....	25
#2 – La définition	26
L'éco-quartier est un fragment de ville durable	26
#3 – Un référentiel : des critères et des cibles ?.....	29
Pas de modèle ; pas d'évaluation	29
#4 – Une procédure	31
Une charte + une démarche + une observance	31
#6 – Les freins	33
Une première liste	33
#7 – Les maîtres d'ouvrage et la démarche participative.....	34
Maîtrises d'ouvrage, d'usage et d'œuvre « dans le même bateau »	34
#8 – L'habitat coopératif.....	36
Une chance et une condition des éco-quartiers	36
#9 – Rural et urbain.....	38
Valoriser toutes les conditions territoriales.....	38
#10 – Un appel à projets	39
S'appuyer sur le PUCA et son expérience « Villa Urbaine Durable »	39
 ANNEXE.....	 40
#1 – www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr	41
.....	Erreur ! Signet non défini.
#2 – Un lotissement défendable	43
Texte à paraître dans l'ouvrage « Faire la ville avec les lotissements » sous la direction d'Ariella Masbounji	43

PARTIE 1 — LE 4^{ème} PILIER

#1 – Le 4^{ème} pilier du développement durable

Le Grenelle de l'Environnement inscrit enfin la culture au titre des piliers du développement durable : culturel, social, économique et environnemental.

Il s'agirait seulement de reconnaître l'apport indéniable de la politique française au Sommet de Johannesburg, et d'en inscrire une bonne fois pour fois l'expression utile dans les faits. Si la France ne le fait pas, qui le fera ?

Extrait de ***La place de la culture dans le développement durable***¹

Contre cette prépondérance des réponses techniques à la crise planétaire, des voix se sont élevées. Il fallait revendiquer la place de la culture en tant que quatrième pilier du développement durable. La France le fit à Johannesburg en 2002² au nom de la protection des diversités culturelles. Dans son discours désormais célèbre « La maison brûle, et nous regardons ailleurs », le président Jacques Chirac proposait comme troisième chantier : « la diversité. La diversité biologique et la diversité culturelle, toutes deux patrimoine commun de l'humanité, toutes deux sont menacées. » C'est à partir de ce constat que le président ajoutait lors de la table ronde « Biodiversité, diversité culturelle et éthique » : « la culture s'imposera peu à peu comme le quatrième pilier du développement durable aux côtés de l'économie, de l'environnement et de la préoccupation sociale ».

L'oubli initial de la culture comme quatrième pilier du développement étonne. Le rapport Brundtland précisait pourtant que « deux concepts sont inhérents à cette notion [de développement durable] : le concept de " besoins ", et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir. »³ Or les notions même de besoin, d'état des techniques et des organisations sociales dépendent de l'histoire des peuples, des cultures, de ces « figures historiques cohérentes »⁴ comme les nomme le philosophe français contemporain Paul Ricœur.

Dans les domaines de la ville et de l'architecture, la revendication de la culture comme quatrième pilier du développement durable, renvoie d'abord à la notion de projet, et pas seulement à la protection des diversités culturelles, surtout pas dans ce rapprochement étrange de la biodiversité et de la diversité culturelle, que d'ailleurs la France n'opère pas seule !

L'Indien Rajendra W. Pachauri, président du GIEC, Groupe Intergouvernemental d'expert sur l'Etude du Climat, nous aide ici. En 2002, de passage à Paris, il dénonçait le poids des spécialistes de la science atmosphérique, de ses propres spécialistes, et exposait que la compréhension sociale et culturelle des politiques énergétiques serait la condition sine qua non des actions concrètes dans les divers pays.

1 - Intervention de Philippe Madec à l'Académie d'Architecture, au séminaire du vingt décembre deux mille sept, avec Françoise-Hélène Jourda et Dominique Gauzin-Müller .

2 - Discours du président de la République, 3/09/2002, accessible sur www.elysee.fr/cgi-bin/auracom/aurweb/seach/file?aur_file=discours/2002/0209AF05.html

3 - BRUNDTLAND Gro Harlem, *Our Common Future*, Oxford, 1987.

4 - RICŒUR Paul, *Histoire et Vérité*, Seuil, Paris, 1955, p.296

Au-delà de la dénonciation, il s'était agi pour lui de mettre en évidence l'écart existant entre la pensée technique abstraite due à l'universalité des données techniques et les conditions quotidiennes de la vie humaine toujours localisée⁵.

De fait — et même si nous assistons à une conscience mondialisée de la situation planétaire —, les modalités d'actions sont extrêmement dépendantes des cultures et contextualisées, dans une stratégie du disponible étendue aux matières et aux gens. Les acteurs de l'établissement humain le savent bien. Une belle idée n'est jamais réalisée si elle n'est pas comprise, appréhendée, faite leur par ceux qui la vivront.

Ce qui est approprié l'est à une société et par une société. De fait la réalisation des idéaux de notre humanité éprise de solidarité face au péril commun, dépend des cultures, qui ne forment plus le cadre, mais le moyen dialectique du passage au réel.

5 - PACHAURI Rajendra, « Les experts étudient l'effet socio-économique de l'évolution du climat », in *Le Monde*, vendredi 21 février 2003

#2 – Un développement durable à la française

Au-delà de la nécessaire prise en compte des aspects économiques et environnementaux du projet urbain, déjà opérants, le développement durable à la française valorise les versants sociaux et culturels.

2.1 — Une acception française du développement durable

De l'installation des démarches de développement durable dans le monde, des constantes apparaissent. La première est que tous les pays ont, à des degrés divers et avec des résultats contrastés, engagé leurs politiques nationales vers un développement durable, même en France, la « lanterne rouge de l'Europe » lit-on⁶, même en Chine qui n'est pas le parangon d'un développement éco-responsable, etc. Tous les pays ne s'appuient pas de la même façon sur les trois piliers environnemental, social et économique. Selon l'état de leurs développements, certains aspects sont ignorés, d'autres surdéveloppés : la santé ici, l'énergie là, la défense de la biodiversité ailleurs, etc. Mais partout, la défense de l'environnement s'impose.

Nouvelle acception du développement plutôt que concept en soi, le développement durable trouve son sens dans ce à quoi il sert : « répondre aux besoins du présent... », et dans les moyens mis en œuvre pour y parvenir : « modification de la qualité de la croissance, satisfaction des besoins essentiels, maîtrise de la démographie, préservation et mise en valeur de la base des ressources, intégration des considérations économiques et environnementales dans la prise des décisions ». En tant qu'action dirigée vers une fin, c'est une éthique, une pensée de l'en-commun à l'œuvre dans le sauvetage de la civilisation et la possibilité d'avenir des générations futures.

L'idée de développement durable change d'une culture à l'autre : pour les latins, le développement durable ressort de l'intersection des sphères économique, sociale et environnementale, somme de l'équitable, du vivable et du viable ; pour les nordiques, c'est une mise en perspective concentrique, l'économique au centre, entouré du social, le tout pris dans l'environnemental. Il y a de la culture dans la pensée du durable, comme dans le recours à la technique.

Le rapport Brundtland en annonçant comme condition « *l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir* » posait les bases pertinentes d'une adaptation du concept aux conditions de ses applications mondiales, nationales, régionales voire locales.

La diversité des acceptions — sans perte du sens fondateur — est une chance.

6 - FARCY Pascal, *La France lanterne rouge de l'Europe pour l'environnement*, sur http://www.univers-nature.com/inf/inf_actuallite1.cgi?id=1740

2.2 – L’acceptation française du développement durable

La France avait un retard considérable en matière d’écologie. La société française tout entière est en train de combler ce retard. Complétant les actions solitaires des précurseurs, l’émergence du développement durable, la promulgation de la Loi relative à la Charte de l’Environnement, la conscience partagée de la situation dans laquelle l’homme a mis la Terre, l’apparition de la Haute Qualité Environnementale, les premiers projets d’éco-quartiers, le débat sur l’environnement lors des dernières élections présidentielles, le Grenelle de l’Environnement et le relais médiatique quotidien des questions de dérèglement climatique et de crise de l’énergie entraînent la société française vers le changement nécessaire.

Dans les six éco-quartiers européens réalisés depuis l’an 2000, le développement durable a été abordé essentiellement sous deux aspects, celui des technologies et des énergies alternatives et celui de la biodiversité avec l’extension des espaces naturels en ville. L’aspect sociétal n’a été abordé que très timidement avec la préoccupation d’une mixité sociale minimale compatible avec l’équilibre d’un budget global hypothéqué par l’expérimentation technologique.

Pourtant aujourd’hui, quand on demande ce qu’est un éco-quartier, la réponse fuse : c’est comme à Fribourg. Les pèlerinages des architectes, des maîtres d’ouvrage et des élus français y ont même créé une économie locale de la visite architecturale et urbaine.

La revendication de la culture comme quatrième pilier du développement durable, le maintien de la tradition sociale française, le retard comblé en termes d’écologie et l’engagement de l’économie verte créera un développement durable à la française :

- respecter les diversités géographiques, climatiques et culturelles de la nation ;
- s’attacher à ne pas produire de ségrégation sociale sous couvert d’environnement ;
- développer une économie sociale et des filières locales ;
- etc.

PARTIE 2 — LES TEXTES

#1 – Un avenir radicalement désirable

Dépasser l'image apparemment contraignante du développement durable et envisager le caractère désirable de la ville à venir

1.1 — Offrir les fondements urbanistiques d'un nouveau savoir-vivre le monde

Il nous faut inventer un nouveau savoir-vivre le monde, et un **nouveau savoir-vivre le monde urbain** puisque la condition urbaine est la condition humaine du XXI^e siècle⁷. Il s'agit de concevoir les territoires, à partir de leurs qualités et de leurs potentiels, mais aussi à partir des usages que l'on en a et qui s'y déroulent, y compris les plus banals.

1.2 — Extrait de *L'avenir du quotidien*⁸

« Pendant que les différentes scènes de la culture travaillent à valoriser la nouvelle instabilité, saluent le chaos et célèbrent l'inconséquence, on assiste depuis quelques années à une discussion d'un type nouveau ; partie des cercles écologistes, elle a été reprise par les milieux de l'économie et porte sur la durabilité — *sustainability*. On commence peu à peu à comprendre que l'actuel *way of life* et le long terme sont deux choses qui s'excluent totalement l'une l'autre. »

Peter Sloterdijk

Dans le même bateau, 1993⁹

Il y a quinze ans, dans une parabole proclamant le troisième âge de la politique, métaphore marine menant du « radeau » par le « caboteur » au « gigantesque super-ferry », le philosophe allemand Peter Sloterdijk annonçait l'incompatibilité du monde ancien et du monde à venir. « On commence peu à peu à comprendre que l'actuel way of life et le long terme sont deux choses qui s'excluent totalement l'une l'autre »¹⁰ écrivait-il. Au terme de son propos, il posait l'obligation d'expérimenter et d'ajuster.

Le nouvel et nécessaire usage du monde à venir ne naîtrait pas du simple amendement de nos pratiques anciennes, mais exigerait de l'invention. Voire de l'utopie, même pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires, si l'on en croit l'ingénieur Gérard Guarracino.

Les acteurs de l'établissement humain le savent. Ils y assistent et y participent. Le changement en cours des relations établies depuis des lustres par l'homme avec la Terre — et au-delà, avec la Nature — chamboulera de fond en comble les formes, l'espace et les relations humaines. Et ce au cœur d'un établissement humain surtout urbain, puisque la condition urbaine est d'ores et déjà la condition humaine du vingt-et-unième siècle. Ils savent qu'ils sont engagés, sommés même, de construire les

7 - Environ 80% de la population européenne est urbaine, contre seulement 20% au début du XX^e siècle.

8 - MADEC Philippe, Les Cahiers de La Cambre n°9, Bruxelles, printemps 2008.

9 - SLOTERDIJK Peter, *Dans le même bateau, essai sur l'hyperbolique*, Rivages, Paris 2002 (publié en Allemagne en 1993 sous le titre *Im selben Boot. Versuch über die Hyperpolitik.*)

10 - SLOTERDIJK Peter, *Dans le même bateau, essai sur l'hyperbolique*, op.cit., p.85

conditions de cet autre *way of life* urbain de demain, de penser et de figurer l'avenir du quotidien du « Petit Homme » cher au grand architecte moderne Alvar Aalto¹¹.

3.3 – Radicalité

Le projet durable implique des « rugosités » dans les décisions. Eu égard aux enjeux connus, parfois sous-annoncés, du réchauffement climatique et de la crise de l'énergie, les décisions à prendre sont nécessairement radicales, comme l'écrivait, il y a déjà plus de quinze ans, Peter Sloterdijk. Elles vont vers de nouveaux paradigmes. Un projet « durable » est un projet qui exige une bonne dose de courage politique. Il ne suffira pas de « toiletter » et de « photovoltaïquer » le train-train de l'économie mass-media¹². Il ne suffira pas de modifier quelques articles de loi ; il faudra trouver ensemble un nouveau rapport aux territoires.

3.4 – Désirabilité

Habiter une ville durable, c'est habiter différemment, c'est habiter une ville différente. Ce « différemment » est un mieux. Au cœur du développement durable, il y a un principe de qualité de vie, d'équité sociale et d'équilibre entre l'homme et la sa planète. En d'autres termes, puisque la reconnaissance de la nécessité des actions conjointes est largement actée depuis le 4^{ème} rapport du GIEC, il est possible, sans oublier le langage de l'urgence et de la nécessité, de passer à celui de la délectation. La ville durable n'est pas seulement indispensable, elle est jubilatoire.

Faire rêver et susciter le désir plutôt que moraliser et accentuer les culpabilités devient possible dès que les individus et les sociétés endossent les objectifs durables. Dès lors ce qui était perçu comme « contrainte » devient un idéal.

11 - AALTO Alvar, "Art et technique", discours prononcé à l'occasion de sa réception à l'Académie de Finlande, le 3 janvier 1955. Traduction française dans *Alvar Aalto, de l'œuvre aux écrits*, Centre Georges Pompidou, Paris, 1988, p. 170.

12 - Se reporter Guattari et aux trois écologies.

#2 - La vie quotidienne

Intégrer un volet « vie quotidienne » dans les P.A.D.D.

2.1 — L'évolution du quotidien

Faire entrer la vie quotidienne dans les documents d'urbanisme, notamment dans les P.A.D.D. (plan d'aménagement et de développement durable), puisqu'il s'agit de l'objet même de l'urbanisme : poser les bases juridiques de l'installation spatio-temporelle de la vie des sociétés. Faire entrer la vie quotidienne dans les documents d'urbanisme, afin de prendre en compte son évolution nécessaire à la réduction de la crise planétaire.

Cet intérêt pour le quotidien et pour la qualité de vie est inscrit dans l'évolution historique. Les déplacements sémantiques s'opèrent déjà. Les mots qualifiant notre activité d'aujourd'hui sont : durable, enviable, équitable, soutenable, vivable, viable, désirable. Le suffixe « -able » remplace le suffixe « -isme » : modernisme, postmodernisme, déconstructivisme, etc. La possibilité d'être remplace l'esprit de système.

2.2 — Extrait de *L'avenir du quotidien*¹³

Les « petits gestes » font le quotidien. Une fois amendés comme par Le Petit Livre Vert pour la Terre d'un Nicolas Hulot, ils contribuent au sauvetage planétaire : ne pas laisser couler l'eau quand on se lave les dents, manger bio et moins de viande, rouler à vélo, éteindre la lumière dans les pièces vides, baisser le chauffage, trier les déchets, etc.

*Ils sont indispensables, mais ne suffisent pas. La crise planétaire accrédite la radicalité du propos de Sloterdijk. Elle concerne une quotidienneté, dont le philosophe italien Gianni Vattimo, à partir d'une critique du concept de « quotidien » dans l'œuvre de Martin Heidegger, rappelle qu'elle est **toujours historiquement qualifiée et culturellement dense**.*¹⁴

*Le monde déjà là, celui qui nous environne, est le monde des préoccupations de la quotidienneté, celui de toutes nos habitudes journalières. Il ne s'arrête pas aux choses de tous les jours, aux petits gestes eux-mêmes, mais à l'ouvrage à faire, à la vie à vivre ensemble dont les gestes simples et concrets soudent la tenue. Notre condition se comprend dans un permanent va-et-vient entre ces deux niveaux, entre l'utilité et la préoccupation, entre l'activité affairée et le souci de soi et de l'autre. « Le plus important, ajoute le sociologue Henri Lefebvre, c'est de noter que les sentiments, les idées, les styles de vie, les jouissances se confirment dans la quotidienneté »*¹⁵.

Ce monde commun est le monde en commun, la quotidienneté engage la présence de l'autre. Elle manifeste une coexistence avec le monde lui-même, les gens et les choses. C'est là que se joue la nécessaire révolution à mener, et se déjouent les pièges de la pensée abstraite, seulement analytique ou systémique.

13 - MADEC Philippe, Les Cahiers de La Cambre n°9, Bruxelles, printemps 2008.

14 - VATTIMO Gianni, *Introduction à Heidegger*, éditions du Cerf, Paris, 1985

15 - LEFEBVRE, Henri, *Critique de la vie quotidienne*, L'Arche Editeur, Paris, 1961, tome 2

#3 – L'énergie

Introduire un volet « énergie » dans les P.A.D.D.

De même que par la vie quotidienne, la pensée urbanistique par l'énergie engage d'autres compréhensions et d'autres représentations de la ville et du projet urbain. Les enjeux de l'énergie ne sont pas seulement à ce jour liés aux déplacements et au chauffage. Ils engagent un autre rapport à l'usage du monde dans les gestes les plus ordinaires du quotidien : pédibus plutôt que voiture individuelle à la sortie de l'école, orientation ad hoc du bâti, choix de l'énergie bois, choix du zéro énergie, etc.

#4 – L'opposabilité du P.A.D.D.

Revenir à l'opposabilité du P.A.D.D.

Depuis la Loi *Urbanisme et Habitat* de juillet 2003, les orientations générales du P.A.D.D. ne sont plus opposables, même si le P.L.U. doit être conforme aux orientations générales du P.A.D.D. Seules, les orientations d'aménagement, facultatives, c'est-à-dire la part de projet urbain, sont opposables et à la liberté des élus.

Il serait indispensable que le P.A.D.D. redevienne opposable afin de renforcer la notion de développement durable. Ce document doit être reconnu par le Grenelle de l'Environnement comme l'expression du projet politique urbain d'une commune et, en ce sens, doit s'imposer.

Renforcé par un volet « Vie quotidienne » et un volet « Energie », le P.A.D.D. trouvera la place conforme à son ambition : « le projet de la collectivité locale en matière de développement [culturel,] économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. »

Son opposabilité renforcera les exigences de maîtrise de l'étalement urbain.

La proposition d'opposabilité est à comprendre associée à celle d'ajustement éco-responsable (ci-après).

#5 – L’ajustement

Ajouter une procédure d’ajustement éco-responsable, plus réactive que les procédures de modification et de révision.

5.1 – Le monde de vie éco-responsable, que l’humanité adopte peu à peu et que le Grenelle de l’Environnement promeut, refond les savoirs, redonne sens aux actes, et place les établissements humains au cœur des enjeux. La pressante riposte à la crise planétaire retisse les liens entre pensée et l’action. L’aventure impérieuse : « se coltiner l’évolution du réel » n’avantage ni l’une ni l’autre.

À présent, savoir consiste à aller voir ce qui se réalise ailleurs (d’où les constants voyages en pèlerinages à Fribourg, au Vorarlberg ou à Malmö) et faire demande d’entendre ce qui se pense (d’où l’importance du nombre de conférences et de livres sur le durable). La recherche comme la théorie n’ont plus pour objet la prévision d’un avenir à créer, mais l’invention des moyens utiles au maintien d’un avenir dont nous ne saurons ce qu’il est qu’en le faisant. Chaque jour apporte son lot de connaissances nouvelles. Confrontée à ce dévoilement quotidiennement plus étendu de la réalité, l’action s’engage à la résolution des problèmes connus à ce jour, dans le flou et l’apprentissage des concepts et des savoirs.

Il y a au cœur du développement durable une ***théorie de l’ajustement permanent au réel***. À un réel qui n’est plus le support de toutes les volontés humaines, mais la condition des possibilités utiles, que la pensée encourage.

Aussi, et afin de permettre aux politiques urbaines la possibilité de s’adapter à l’évolution des connaissances et des prises de conscience, il conviendrait d’introduire une procédure allégée d’évolution de documents d’urbanisme : ***l’ajustement éco-responsable***.

Après la ***révision*** du PLU, procédure lourde et longue visant à un changement substantiel du projet local urbain, après la ***modification*** du PLU, procédure plus rapide qui ne modifie pas l’économie générale, du plan local d’urbanisme, l’ajustement viserait une amélioration éco-responsable. L’ajustement, peu importe l’ampleur des changements envisagés, se déroulerait sur la période de temps juste nécessaire à ses études ; les délais d’instruction des services de l’Etat et d’enquête seraient réduits.

5.2 – Si l’on change de domaine, et que l’on s’intéresse à la certification des constructions, on peut percevoir un changement de position culturel : nous divergeons des anglo-saxons qui, il y a une quinzaine d’années déjà, n’ont pas hésité à lancer leur méthodologie BREEAM en annonçant que leur méthode allait être ***amendée et améliorée à chaque nouvelle édition***.

#6 – L'évaluation environnementale et l'observance

Accroître l'évaluation environnementale et introduire la procédure d'observance

6.1 – Évaluation environnementale

Une Evaluation Environnementale de tout les SCOT et des PLU « susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement » a été rendue obligatoire par ordonnance (2004-489). ***Il conviendrait de rendre obligatoire l'évaluation environnementale dans tous les cas et en deux étapes, pour qu'elle ne serve pas seulement à justifier des choix : l'une préalable à tout projet urbain, puis l'autre du projet urbain lui-même.***

6.2 – Observance

Le sommet de Montréal s'est terminé en insistant sur la nécessité d'observer les actions concrètes menées dans les pays afin de constater la réalité des mesures prises effectivement. Cette nécessaire observance est une mesure double, voire triple. Elle permettrait de vérifier effectivement si les engagements pris sont respectés, de constater les améliorations et de récolter les expériences pour en organiser le partage. Car ce qui manque aujourd'hui, c'est le partage des expériences dans une situation historique où l'action et la pensée sont menées de front, dans l'urgence.

Cette mesure d'observance se comprend associée à celle d'ajustement éco-responsable.

#7 – Le volet environnemental

Remplacer le volet paysager du permis de construire par un volet environnemental

Le volet paysager du permis de construire est l'héritage du postmodernisme architectural, de son intérêt pour les lieux, de l'approche française du patrimoine et de l'importance légitime prise par le paysage dans la seconde moitié du vingtième siècle. Son objet, esthétique et culturel, concerne l'insertion d'une architecture dans son site proche et élargi ; c'est aussi celui de la Cible n°01 de la démarche « Haute Qualité Environnementale ».

Remplacer le volet paysager par un volet environnemental s'inscrirait dans le mouvement de l'histoire, le paysage étant une des dimensions de l'environnement, différemment mais au même titre que le bâti. Certaines villes exigent déjà de leurs opérateurs sociaux la production d'un mémoire environnemental pour la délivrance du permis de construire. Il faut réformer le « volet paysager », document devenu purement administratif, comptable même, ayant perdu

sa valeur par la difficulté pour les instructeurs d'en analyser la pertinence, et lui donner un contenu technique, assujetti à une obligation de prise en compte de critères de développement durable, avec contrôle des objectifs.

#8 - La S.H.O.N. (surface hors œuvre nette)

Remplacer la SHON par le VHAB (Volume habitable).

8.1 — Abolir la SHON qui s'oppose à la construction durable¹⁶

La SHON – surface hors œuvre nette – sert de base depuis trente ans au calcul des densités autorisées, le coefficient d'occupation des sols étant le rapport entre la SHON et la surface du terrain. Elle sert par conséquent de base au calcul de la charge foncière (le prix du terrain), des taxes locales, du nombre de places de stationnement à réaliser... Aussi, l'intérêt du maître d'ouvrage, promoteur ou simple pétitionnaire, consiste-t-il à réaliser le moins de SHON pour le plus de SHAB (surface habitable) ou de S.U. (surface utile) possibles, car il paie la première, vend ou vit la seconde. Le rapport SHAB ou SU sur SHON est de fil en aiguille devenu la contrainte principale imposée aux concepteurs. Si cette contrainte est lourde pour l'architecture, elle n'a pas de sens pour l'économie de la construction, à l'inverse du rapport SHAB – SHOB (surface hors œuvre brute).

La SHON est un monstre bureaucratique dont les effets pervers vont à l'encontre de tous les idéaux actuels en matière d'architecture, d'urbanisme et de développement durable. L'idéologie qui la soutend est la lutte contre la densification des tissus urbains, or cette densification s'avère de nos jours une nécessité pour l'amélioration des logements comme pour la lutte contre l'étalement urbain.

Obscur et illisible dans la réalité, le calcul de la SHON intègre, par exemple, les loggias, mais pas les balcons ; les celliers, mais pas les caves ; les locaux techniques en étages courants, mais pas en sous-sol ou en terrasse, etc... Au gré des politiques de l'Etat, 5 m² sont retranchés par logement quelle que soit leur taille pour l'adaptation aux handicapés, ou 5% voire 20% pour l'isolation thermique des logements hautement performants du point de vue énergétique, mais pas des bureaux... La SHON a sans doute interdit en France le développement des doubles murs en façade, solution traditionnelle dans toute l'Europe du Nord qui assure la pérennité des façades et la suppression des ponts thermiques. Elle pénalise en outre l'usage des matériaux naturels épais comme la terre ou la pierre. Elle s'oppose en pratique aux solutions d'isolation performante et de récupération de chaleur comme les sur-isolations par l'extérieur avec bardage, les doubles peaux vitrées larges, les serres froides ou chaudes, les loggias fermées, les atriums. Elle renchérit le coût des espaces de distribution (halls, coursives...), et celui des locaux de déchets dont le tri sélectif augmente l'importance. Elle va à l'encontre de la ventilation naturelle qui nécessite de

¹⁶ - Article de Christian Devillers et Philippe Madec, paru dans *Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*, décembre 2007.

larges gaines. Le recours à la SHON comme surface de référence se retrouve même dans le calcul réglementaire thermique qui s'opère sur la base d'un ratio de consommation conventionnelle ramenée à la shon, alors que c'est une valeur très variable, etc.

Pour définir le montant de la charge foncière, l'usage de la SHON aggrave la hausse du coût du foncier. À titre d'exemple, dans une ZAC parisienne où la charge foncière affectée à un mètre carré de SHON est le double du prix de la construction du mètre carré utile, la réalisation d'une double façade augmentant la SHON de 7,5 % entraîne un surcoût global de 5 %, sans compter le surcoût de la construction. De nombreux PLU ne font plus référence à la SHON, et certains aménageurs comme Territoires à Rennes vendent la charge foncière en fonction des mètres carrés habitables. La précision des plans de permis de construire rendait d'ailleurs la vérification de la SHAB plus facile que celle de la SHON.

On peut espérer que le Grenelle de l'Environnement convoqué par le Ministre en charge de l'Urbanisme et de la Construction conduise à quelques réformes administratives. En voici une qui ne coûte rien et que tous les acteurs de la construction appellent de leurs vœux : la suppression de la SHON et son remplacement quand c'est nécessaire par la surface utile (la « surface louable ») des locaux de travail et par la surface habitable « chauffée » bien définie par la loi Carrez. Ces valeurs beaucoup plus pertinentes trouvent leur vérité dans la constance des dimensions de l'homme et de ses habitudes de vie sociale. Et pourquoi pas, à l'instar de certains voisins, passer au volume habitable, socialement plus équitable, énergétiquement plus exact ?¹⁷

8.2 — Le cas de la Tour Phare à la Défense

Maître d'ouvrage : Unibail, architecte : Tom Mayne. Les informations émanent du Service « Droits des Sols » de la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine (92).

Dans le cas de la Tour Phare de La Défense, les problèmes posés par l'application de la SHON à un projet de conception environnemental deviennent extraordinaires. Au Sud de la tour, la façade courbe, biomorphe, est une double peau. La paroi extérieure de cette double peau n'est pas parallèle à la paroi intérieure. Le volume de la double peau s'élève sur toute la hauteur de la tour et sert à la performance thermique de l'immeuble.

Cette double peau est recoupée tous les trois niveaux par un plancher coupe-feu ; la sécurité incendie demande un recoupement de la hauteur pour éviter l'effet cheminée. Ce recoupement par un plancher construit tous les trois étages un volume clos et couvert, accessible pour des raisons d'entretien. Ces planchers sont de la SHON. La surface de cette SHON sans usage se chiffrent en dizaine de milliers de mètres carrés ! S'y ajoutent les locaux techniques dans les étages servant à la ventilation performante, etc. etc.

Le Ministère consulté a grosso modo botté en touche, laissant finalement la porte ouverte au juge.

17 - Comme en Finlande par exemple.

8.3 — Liste des contradictions dues à la shon :

- l'épaississement des murs pour des raisons d'isolation thermique : pour atteindre le passif, les murs avoisinent 50 cm d'épaisseur, contre 28 cm en construction traditionnelle et génèrent des surfaces de plancher qui ne sont pas toujours utilisables et sont de la SHON;
- il en va de même pour les serres froides, les serres chaudes, les doubles peaux (cf. ci-dessus) ;
- les coursives si utiles pour la ventilation traversante (confort d'été du logement) sont comptabilisées en SHON ;
- les balcons ne sont pas considérés comme de la SHON, alors que la loggia l'est ; pourtant la loggia est une disposition pratique pour la protection solaire d'été ;
- les locaux techniques dans les étages s'élargissent et sont considérés comme de la SHON ;
- la ration SHON /SHAB (surface habitable, pour le logement) ou SHON /SU (surface utile, pour le bureau) est moins performant dans le cas de la construction durable : le maître d'ouvrage est pénalisé alors qu'il fait une démarche durable : pour la même SHON, il peut vivre ou vendre moins de SHAB ou de SU;
- les locaux de tri des déchets sont de plus en plus grands et considérés comme de la SHON ;
- les locaux de rangement des vélos sont de plus en plus vastes (1,5 m2 par logement) et sont considérés comme de la SHON ;
- le recours à la SHON comme surface de référence se retrouve dans le calcul réglementaire thermique qui s'opère sur la base d'un ratio de consommation conventionnelle ramenée à la SHON, alors que c'est une valeur très variable ;
- le recours à la SHON se retrouve dans certains PLU pour le calcul des places de stationnement, ce qui, dans le cas d'une construction environnementale, induit plus de stationnement par rapport à la surface habitable ! ;
- le recours à la SHON se retrouve dans la vente de charge foncière, ce qui signifie que plus on est durable et moins on peut construire de surface habitable, mauvaise logique de dé-densification ;
- etc.

#9 – Le C.O.S. (coefficient d'occupation du sol)

Supprimer le C.O.S. et installer d'autres indicateurs : « nombre de logements à l'hectare », « part aménagée », etc.

9.1 — Les limites du dépassement de COS

Dans le calcul de la surface hors œuvre nette (SHON) lors d'une demande de permis de construire, il y a un abattement de 5% appliqué aux projets de logement, afin de prendre en compte l'impact de l'isolation sur la surface admissible. Cette mesure ancienne héritée de la première crise pétrolière, a été modifiée dans le cadre de la Loi de Programme fixant les

orientations de la politique énergétique ; son article L. 128-1 affiche que : « Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».

Cette possibilité de 20% est très rarement utilisée, n'est pas suffisante et est contrecarrée par d'autres aspects des règles urbaines : règle de prospect, de hauteur maximale, d'emprise au sol, etc.

9.2 – Nombre de logements à l'hectare

Il faut aussi inventer autre chose que le COS : retranscrire l'équivalent du COS avec le volume habitable serait une erreur. Il faut bien sûr des indicateurs, mais le nombre de logements à l'hectare, par exemple, ou le nombre d'emplois à l'hectare, seraient plus pertinents que le volume habitable à l'hectare. Ils donnent plus d'indication sur l'intensité de la « vie quotidienne » et les systèmes de proximité induits par l'urbanisation. 300 nouvelles familles, ce n'est pas la même chose que 40.

Comme à Montpellier, il est possible de développer la notion de « part aménagée » des sols. Même avec un COS faible, il est possible d'artificialiser la totalité des sols, comme c'est le cas des zones d'activité. Le COS est donc de plus un mauvais indicateur de l'urbanisation réelle des sols. Il faut tenir compte d'une part « aménagée » des sols, intégrant les infrastructures, les voies, les emprises du bâti, etc. Cette approche s'inscrit dans le sens d'une densité évaluée à l'aune de la « valorisation du vide »

#10 – Lutter contre l'étalement urbain

Un projet politique, un projet de société ; pas une procédure technique

10.1 — Les textes existents

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité économique, d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »

Si, bien que les textes existent, l'étalement se poursuit, c'est que le problème est dans l'application de la loi.

10.2 — L'évolution du contenu des textes

Le premier souci réside dans le contenu des documents des PLU, qui ne sont pas assez précis sur ce sujet.

Les documents d'urbanisme communaux (PLU), grâce à leur variété d'expression, restent un des outils principaux d'organisation du territoire et de gestion des constructions. Ils comportent des volets obligatoires qui permettent d'aborder le paysage de multiple manière :

- Le Projet de Développement et de Développement Durable (P.A.D.D.) : ce document qui synthétise les orientations de la collectivité, doit affirmer la volonté de contenir de façon limitée le développement de l'urbanisation. Tant que le document n'est pas opposable, il doit être en parfaite conformité avec les orientations qui y sont définies.
- Les Orientations d'Aménagement : ce document, facultatif, est opposable dans son esprit général. Il permet, pour les zones à urbaniser (1AU – urbanisables immédiatement ou 2AU – urbanisables à plus long terme), secteur par secteur, de projeter les formes urbaines, les densités, les mixités et les organisations spatiales de chaque îlot. C'est un document très important, explicatif et graphique, qui permet aux élus de maîtriser les extensions de leur urbanisation. Il peut être aussi précis et détaillé que les élus le souhaitent. Tant que le P.A.D.D. n'est pas opposable, c'est le document clé, plus précisément mais en appui sur les documents graphiques ;
- Les documents graphiques : Ces documents déterminent les zonages, de manière abstraite, en délimitant les différents zonages (urbains, à urbaniser, agricoles et naturels). De fait, ils figent les superficies qui pourront être développées (zones AU) et/ou confortées (zones U) ; ils permettent de visualiser rapidement les rapports des secteurs de développement aux zones urbanisées existantes.
- Le Règlement d'Urbanisme : ce document définit les règles d'occupation et d'utilisation de l'espace permet de déterminer, de façon plus ou moins précise, la forme urbaine ; il régit les reculs, les alignements, les hauteurs, l'architecture, les

clôtures et les espaces verts. Il doit être précis, mais laisser des ouvertures pour pouvoir les cas particuliers. Il peut, pour les zones à urbaniser, de préciser une orientation de densité.

- Le Rapport de Présentation : c'est le premier document du PLU, qui, après un diagnostic important, analyse et explique les choix retenus. Comme toute introduction, il est rédigé en cours d'étude et c'est le dernier chapitre à être finalisé. Il doit justifier tous les choix municipaux et expliquer leurs applications dans l'ensemble du document.

C'est dans le PLU que s'affirme et se formalise la maîtrise de l'étalement urbain.

10.3 – Un projet politique

La difficulté dans la maîtrise de l'étalement urbain réside en ce que cette maîtrise procède d'un projet politique et non pas d'une mesure technique.

Dans les communes périurbaines, urbaines et rurales, la parcelle est le lieu irréductible du combat politique : quelle forme ? quelle dimension ? Quand la discussion est politique, sur « quel avenir pour notre communauté ? », le débat est possible. Quand les orientations des choix sont « psychosociaux, familiaux, amicaux, patrimoniaux », le débat tourne court.

La grande difficulté à garantir la concentration urbaine, est de faire admettre la réduction de la surface des parcelles, et donc de l'implantation des constructions qui ne pourront être « cosmocentriques » au milieu de leurs parcelles ; le mythe de la grande maison sur un vaste terrain reste très vivace et défendu bec et ongle par les urbains et de nombreux ruraux. Si l'étalement urbain est plus maîtrisé dans les banlieues des grandes villes, en campagne il continue à faire des ravages. C'est autour des villages qu'il continue d'avoir l'impact maximum. Un peu partout en France, à côté de chaque village compact, s'étale un tissu pavillonnaire gaspilleur d'espace, de paysage, de territoire. Les parcelles de 1000 m² et plus devraient être interdites ; elles sont la conséquence directe de la réglementation qui incite les propriétaires à vendre de grandes parcelles pour échapper à l'obligation d'équiper le terrain

Il doit être noté que les services des préfetures contrôlent de plus en plus sévèrement les « étalements urbains » et émettent très souvent des avis négatifs sur les documents qui ne respectent pas cette donnée.

Une relation claire entre les élus, les services de l'état, les EPCI, les chambres et les chargés d'étude est indispensable pour garantir la mise en place d'une stratégie de pédagogie active qui fasse comprendre les raisons (*équilibre des territoires*) et les urgences (*économies durables*) de ces approches du territoire.

10.4 – La densité et la valeur du vide

Dans les communes urbaines, les représentations de la densité constituent un autre écueil. Celles qui ont été véhiculées pendant les périodes antérieures sont concentrationnaires, sources de tous les maux. ***Or la densification redonne du sens et de la valeur au vide.*** Les documents d'urbanisme devraient mettre en avant, en parallèle à la maîtrise de

l'étalement, la valorisation des vides, des espaces publics, des lieux en commun, ceux de l'en-commun.

10.5 – Avant de s'étendre, faire la ville sur la ville

Pratiquer la « broderie urbaine » avant de lotir en périphérie :

- restructuration des friches urbaines (industrielles, portuaires, ferroviaires, etc.) ;
- remplissage des dents creuses ;
- densification des centres de bourgs (deuxième construction en fond de parcelle) ;
- possibilité systématique d'extensions ;
- construction des équipements (écoles en particulier) non pas en périphérie mais en milieu urbain (friche, dent creuse) pour limiter les déplacements motorisés ;
- etc.

PARTIE 3 — L'ECO-QUARTIER

#1 – La question

Définir l'éco-quartier, les freins et les outils à sa mise en place

Texte du ComOp Urbanisme :

Aujourd'hui, on parle de quartiers durables, d'éco-quartiers, d'éco-zac..., et de nombreuses agglomérations se lancent dans ce type d'aménagement. Mais, tous les quartiers dits « éco » ne sont pas les mêmes ; ils ne sont pas conçus de la même manière (les critères environnementaux et de construction diffèrent de l'un à l'autre), ni dans les mêmes contextes (renouvellement urbain, construction neuve...). Se pose alors la question de leur normalisation. Nous souhaiterions recueillir vos contributions autour des questions suivantes :

- *Qu'est ce qui définit un éco-quartier ?*
- *Quels doivent être les critères minimums pour bâtir un référentiel ? Quels critères et quels objectifs inscrire en termes de formes urbaines, de densités, de mixité sociale et fonctionnelle, règles de construction et démarches environnementales,...* ?
- *Doit-on être sur un certain nombre de cibles à atteindre comme dans le cas du HQE, et si oui, lesquelles ?*
- *Doit-on même définir au niveau national, un référentiel de base ? S'agit il plutôt d'une démarche comme l'AEU (de l'ADEME : http://www.ademe.fr/paysdelaloire/sup/DG_aeu.asp) et alors quelle gouvernance adopter et comment intégrer la société civile à ces nouveaux projets ?*
- *Que pensez-vous du site www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr ?*

Afin d'atteindre l'objectif du Grenelle de l'environnement « d'au moins un éco-quartier avant 2012 (en continuité avec l'existant et intégré dans l'aménagement d'ensemble) dans toutes les communes qui ont des programmes de développement de l'habitat significatif » :

è Quels sont les freins réglementaires, juridiques, opérationnels, financiers à l'émergence d'éco-quartiers ? Que peut-on faire pour les lever à travers le Grenelle (modifications législatives ou fiscales, réorientation d'aides publiques...) ?

è Les maîtres d'ouvrage ont-ils besoin de soutiens méthodologiques particuliers ?

è Enfin, nous pensons qu'un appel à projet pourrait être lancé par la DGUHC afin de réaliser quelques exemples démonstratifs. Qu'en pensez vous ? Que devrait contenir un tel appel à projet ?

#2 – La définition

L'éco-quartier est un fragment de ville durable

2.1 — L'éco-quartier n'est pas :

- un lotissement, même défendable ;
- une « gated community » ;
- une cité dont les bâtiments seraient réhabilités HQE®, H&E ou autres ;
- un quartier résidentiel « bobo » ;
- un quartier vert, dont la part de paysage est prépondérante ;
- un secteur urbain dont les VRD seraient conçus et réalisés avec un soin environnemental ;

2.2 — Le mot : éco-quartier

Le mot est problématique. À ce jour, des quartiers dont les bâtiments sont économes en énergie et dont l'aménagement urbain est conçu et réalisé avec un soin environnemental, reçoivent la dénomination « éco-quartier », alors que, par exemple, la mixité sociale n'y est pas respectée. D'où la possibilité de dire aujourd'hui à raison : les éco-quartiers sont des quartiers pour les bobos. Cela tient notamment à ce que la résolution technique de la crise environnementale a pris le pas sur les autres aspects du développement durable. La réduction de l'écologie à sa part environnementale est ici équivoque.

Le mot s'impose. Quand on cherche une dénomination de remplacement ou qui tenterait de résoudre la problématique réductrice écologie=environnement, les solutions sont finalement compliquées. La force du mot réside ici dans son immédiateté et dans son emploi aisément répandu d'emblée. Elle fait écho à de nouveaux concepts comme celui d'éco-citoyenneté.

Eco – Oïkos. Il convient pour étayer ici le recours au préfixe « éco- » de le rapprocher l'origine grecque : *oïkos*, la maison, le monde. L'éco-quartier est un quartier monde.

2.3 — L'éco-quartier et la ville durable

Le mot éco-quartier se comprend aussi comparativement à la notion de ville durable. L'éco-quartier est une fraction de la ville durable. En ce sens, il est conforme aux idéaux du développement durable adaptés à la conception, à la réalisation et à la vie urbaines :

- équité ;
- participation citoyenne ;
- respect de la biodiversité ;
- mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle ;
- sobriété énergétique ;
- déplacements réduits et doux ;
- qualité environnementale, architecturale et paysagère ;
- économie des ressources ;
- économie du sol ;
- densités spatiale, temporelle et fonctionnelle ; etc.

2.4 — L'hypercomplexité et l'interdépendance

La condition d'émergence du développement durable est marquée par *l'hypercomplexité* du monde et *l'interdépendance* de ses différents aspects. La construction du développement durable sur les quatre piliers, culturel social environnemental et économique, consacre cette interdépendance. Quelle que soit l'acception du développement durable, latine, nordique, asiatique, etc., l'interdépendance est reconnue, affichée et acceptée. Elle annonce l'hypercomplexité de notre monde. Elle nous enjoint l'obligation d'assumer et de prendre en compte tous les aspects de ce monde complexe sans se départir d'un seul d'entre eux. Nous sommes sommés de considérer le monde en crise dans son *irréductible complexité*.

Toute tentative de réduction de la situation à un seul de ses aspects nous ramène en arrière, nous détourne du durable. Dans les périodes passées, l'homme cherchait la puissance des moyens pour transformer le monde ; de nos jours nous sommes en quête de dispositifs efficaces susceptibles de nous aider à intégrer la complexité du monde dans son devenir.

2.5 — L'éco-quartier est un fragment de la ville durable.

- ***L'éco-quartier n'est pas un objet en soi ; c'est un fragment de la ville durable.***
- L'éco-quartier partage le fondement de la ville durable : l'interdépendance du social, du culturel, de l'économique et de l'environnemental.
- L'éco-quartier possède les caractéristiques spatiales de la ville durable : complexe, irrégulière, dense, vivante grâce à la diversité dans l'ensemble urbain ;
- C'est une partie qui possède les qualités du tout, à deux variables près : l'échelle et l'âge.

2.6 – À propos de l'emploi du mot « durable » la valeur du temps

On critique parfois le mot « durable » par rapport à son homologue anglais « sustainable » dans d'autre langue. Mais il introduit une dimension (la durée) qui est tout de même centrale. Introduire dans le projet la composante temps n'est pas anodine :

- vie quotidienne ;
- ajustement permanent ;
- foisonnement des usages (chronotopie) ;
- réversibilité et déconstruction ;
- flexibilité et adaptation ;
- mixité générationnelle ;
- écoulement de l'eau et évaporation ;
- saisons, jours et nuits (free-cooling nocturne, apports solaire d'hiver, etc.) ;
- temps de déplacement à pied, en vélo, en bus ;

La ville durable est une ville dans laquelle le temps démultiplie l'espace.

2.7 — La ville durable : une ville fractale ?

*La ville durable est hypercomplexe et conçue à partir de l'interdépendance de tous ses aspects. La nécessité de réfléchir l'évolution de la ville ancienne immeuble par immeuble, cité par cité, quartier par quartier, d'y **introduire les notions d'« entité de vie quotidienne cohérente »** et les mixités qui l'accompagnent, d'ajouter des éco-quartiers milite pour une compréhension de la ville par parties.*

*Au-delà de la théorie de Carlo Aymonino de la « Città per parte », c'est la théorie de la ville fractale qui émerge de nos jours. « Il y a en effet une possibilité d'approche **fractale** de la **ville** : celle-ci permettrait d'aborder la complexité de la **ville**, ou encore, une certaine "autonomie" des parties de la **ville** qui ne serait pas issue de l'éparpillement, mais plutôt de l'augmentation des échelles ou de la complexité. Ce serait une manière de se confronter à la question de la forme, en dehors de celle induite par la question de la densité. »¹⁸*

Le besoin d'introduire une pensée temporelle de l'urbanisme, pas seulement spatiale, valorise la notion d'itération et d'âge des structures urbaines, qui sont des valeurs fractales.

18 - TSIOMIS, Yannis. *Urbanisation et environnement: la ville du présent et du futur*, Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 10, p. 129-138, jul./dez. 2004. Editora UFPR

#3 – Un référentiel : des critères et des cibles ?

Pas de modèle ; pas d'évaluation

3.1 — Pas de modèles, si ce n'est un modèle culturel

Recourir aux cultures sert à rendre locales les approches techniques, plutôt que de laisser libre cours au dictat d'une approche technique universalisée¹⁹. Malgré sa dérive systémique, le développement durable y contribue, quand il soude quotidien et expressions locales.

La reconnaissance des diversités culturelles, la connaissance précise des conditions de contexte humain et physique, tant du point de vue culturel que social, économique et environnemental mènent à la production de projets toujours différents, d'un lieu à l'autre, d'une société à l'autre.

Même si des critères sont nécessaires à la conception et à l'évaluation, il n'y a donc pas de modèles — même s'il y a des critères —, si ce n'est le modèle culturel que propose le développement durable : reconnaître, respecter et valoriser les diversités dans le cadre du sauvetage planétaire.

Le « Penser global, agir local » s'avère pertinent à toutes les échelles de l'établissement humain. L'éco-quartier dans les métropoles nationales et régionales ne peut pas ressembler à un éco-quartier dans une ville de 100.000 habitants, qui ne peut pas ressembler à un éco-quartier dans une petite ville de 10.000 habitants, qui ne peut pas ressembler à un éco-quartier dans un bourg.

Si l'on ne pense plus en termes d'habitants mais de territoire, qu'est-ce qu'un éco-quartier dans une commune rurale d'un département sans métropole régionale, éloigné d'un chef-lieu de canton, ou éloigné de tout SCOT ?

Il est à noter que les différences culturelles sont également présentes dans la rencontre des technologies et du climat, des technologies et des pratiques sociales, des technologies et des ressources locales, etc.

3.2 — Pas d'évaluation ; une observance et un accompagnement de l'usage

Le projet urbain n'est pas un projet technique. Et s'il n'était question que de technique, pas de souci ; un large panel est déjà à notre disposition. Certaines sont juste à perfectionner.

Le projet urbain est un projet politique. Qui pourrait se targuer de pouvoir évaluer la durabilité sociale ou la durabilité culturelle de ce projet politique ? Et surtout qui pourrait se targuer de pouvoir évaluer le projet politique complexe qui est à produire à l'intersection des durabilités culturelle, sociale, économique et environnementale ?

19 - La clairvoyance de Yona FRIEDMAN a en ce sens toujours été exemplaire. Voir : *L'architecture de survie, une philosophie de la pauvreté*, éditions de l'éclat, Paris, 2003.

La cible manquante dans les procédures techniques de construction environnementale est pourtant la cible déterminante : ***l'usage***. Si l'utilisateur utilise n'importe comment le bâtiment construit en haute qualité environnementale à grands frais, la contre-performance est considérable.

Dans le cadre du projet urbain, l'usage est fondamental. Ce n'est pas une cible. C'est une condition de la durabilité.

Il convient de mettre en place des procédures ***d'observance*** (voir plus haut) et ***d'accompagnement*** de l'usage, d'accompagnement de l'usage quotidien. Les réalisations durables diffèrent des précédentes. Et leur adaptation pertinente à ces conditions extérieures nécessite des actions journalières de l'utilisateur. Une parfaite connaissance de leur fonctionnement s'impose, garantie d'un bon usage.

La ***présence d'éco-conseillers*** sert à pérenniser les raisons du projet, alors que les interlocuteurs changent, que la valeur d'usage est culturelle, en partie personnelle, en partie communautaire, hautement relative. Toute cette démarche vise à une appropriation pertinente du projet construit par l'utilisateur. Utile à la conception, l'engagement de l'utilisateur devient majeur, unique, essentiel au moment de l'habitation quotidienne.

#4 – Une procédure

Une charte + une démarche + une observance

4.1 – Une charte

La charte serait caractérisée par :

- la présentation des Critères présidant à la création d'un éco-quartier ; il s'agit d'une liste standard, simple aide à la réflexion, et non pas plan d'action communal :
 - **critères de déroulement :**
 - présence préalable d'une pensée durable dans la collectivité locale (Agenda 21, schéma de développement urbain, charte d'écologie urbaine, PADD, etc.) ;
 - organiser une nouvelle gouvernance intégrant l'essor de la démocratie participative, de la conception à la gestion ;
 - conception et agencement préalable du jeu des acteurs en fonction de l'échelle du projet, et tout au long du projet ;
 - mise en place d'une maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire ;
 - mise en place d'une démarche de type AEU élargie aux aspects sociaux ;
 - **critères de conception :**
 - lutte contre l'étalement urbain, implantation en continuité de tissu urbain existant et respect de l'esprit du lieu ;
 - recherche d'une taille suffisante pour produire une urbanité durable, relativement à la taille de la commune ;
 - préservation voire développement de la nature en ville, traitement alternatif de l'eau et préservation, voire réintroduction de la biodiversité ;
 - valorisation de la vie quotidienne et des usages ;
 - maîtrise des microclimats ;
 - mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale ;
 - recherche de densité conjointement à une recherche de la qualité publique des espaces extérieurs ;
 - réversibilité et flexibilité, ouverture aux évolutions futures ;
 - recherche d'un foisonnement spatial, temporel et fonctionnel (chronotopie) ;
 - développement des modes de déplacements alternatifs, inscription dans une cohérence intermodale ;
 - recherche d'un développement des filières économiques locales ;
 - gestion et recyclage des déchets ;
 - **critères de réalisation :**
 - réalisation de bâtiments économes en énergie, plus généralement économes en ressources, répondant aux critères de la haute qualité environnementale ;

- travaux de réalisation des aménagements urbains respectueux de la haute qualité environnementale, et sobre énergétiquement ;
 - chantier vert ;
 - emploi de réinsertion, 1% social ;
 - participation sociale lors de phases significatives ;
- **critères d'observance :**
 - Suivi et validation des résultats attendus ;
 - Accompagnement de l'usage, présence d'éco-conseillers en tant que médiateurs avec les habitants ;
 - Participation au partage des expériences, localement et nationalement ; Création d'un Observatoire National des Eco-quartiers.
- l'Engagement d'adhésion à la Charte

4.2 – Une démarche

À partir de l'expérience des démarches AUE, ADDOU, HQE²R, mise en place :

- d'une organisation temporelle ;
- basée sur une participation de l'ensemble des acteurs ;
- abordant les critères définis dans la Charte ;
- accompagnant l'émergence du projet et sa réalisation.

4.3 – Une observance

Une fois l'éco-quartier réalisé, mettre en place un accompagnement de l'usage, par la création de postes d'éco-conseillers qui suivent le fonctionnement du quartier (de type « médiateur urbain »), et proposent les amendements, si nécessaire, dans le sens d'un ajustement permanent.

Une fois des éco-quartiers réalisés, création d'un **observatoire des éco-quartiers** qui permettrait l'échange des expériences. Il pourrait servir à valoriser les initiatives locales. Il y a de nombreuses volontés et des actions dignes d'intérêt qu'il faudrait soutenir et encourager : le réseau des écomaires (www.ecomaires.com), les bilans établis pour les communes par les agences locales de l'énergie (ALE ou Clé), etc. Il en va de même pour des réseaux internationaux d'engagements locaux, tel l'affichage volontaire du type display <http://www.display-campaign.org>.

On peut aussi évoquer le réseau européen des communes du Klimabündnis/Climate Alliance. Plus de 60% des communes autrichiennes (et les 96 du Vorarlberg) y adhèrent, comme plusieurs centaines de villes italiennes, allemandes etc. www.klimabuendnis.org

#6 – Les freins

Une première liste

1 — Les freins réglementaires

- changer les standards (niveau d'éclairage urbain, etc.)
- tant que la notion d'ajustement n'est pas mise en place, ne pas inscrire dans les PLU les caractéristiques des Zac ;

2 — Les freins juridiques

- favoriser la réalisation d'habitat groupé co-produit ;
- changer les règles de la copropriété : la copropriété dans sa forme actuelle est un frein. Pour l'amélioration d'un patrimoine, il est demandé qu'il y ait l'unanimité des copropriétaires, ce qui génère des blocages. Il serait bon que pour des objectifs de réhabilitation durable, seule la majorité soit requise. Notons que pour la pose d'un digicode, il suffit qu'une seule personne en fasse la demande. Où se trouve aujourd'hui l'urgence en matière de sécurité civile ?

3 — Les freins opérationnels

- une formation des acteurs est indispensable ;
- organiser clairement le jeu des acteurs, tout au long de la procédure et en fonction des phases ;
- le choix de projets suffisamment grands, proportionnellement à chaque contexte, à chaque commune, pour permettre de développer un éco-conception aboutie ;

4 — Les freins financiers

- ne plus recourir à la SHON pour la vente des charges foncières ;
- équilibrer l'équation coût du foncier / coût de la construction ;
- ne plus sous-évaluer le coût de la maîtrise d'œuvre : le projet durable demande une nécessaire pluridisciplinarité qui a un coût ;

5 — Les freins culturels

- manque de culture commune entre les maîtres d'ouvrage, les maître d'œuvre et les usagers (voir paragraphe suivant)

#7 – Les maîtres d’ouvrage et la démarche participative

Maîtrises d’ouvrage, d’usage et d’œuvre « dans le même bateau »

7.1 — Soutenir

Maîtres d’ouvrage, maîtres d’œuvre et maîtres d’usage ont besoin de soutien pour sortir de leurs cadres conventionnels.

À tort, les acteurs traditionnels de la conception de l’établissement humain : homme politique, maître d’ouvrage, architecte, urbaniste, paysagiste, ingénieur rechignent à penser que les citoyens sont des leurs. Pourtant ce sont les maîtres d’usage aux côtés du maître d’ouvrage et du maître d’œuvre²⁰. Au bout de la chaîne, ils portent et assument au quotidien la réalisation effective du projet. Ce sont eux les maîtres du quotidien, qui font vivre et durer le projet réalisé.

Le jeu des acteurs se transforme, mais avec quelques tourments. L’élu au suffrage universel, issu de la démocratie électorale, a du mal à admettre la valeur à venir d’une démocratie participative. L’architecte urbaniste a du mal à quitter sa revendication « romantique » au statut d’artiste, « cet abandon est douloureux »²¹. L’ingénieur admet mal que la vérité scientifique est soumise à une compréhension culturelle. Tous répugnent à quitter les pratiques de leurs anciens pouvoirs. Or dans ce monde bouleversé, ces attitudes les isolent. Quant à l’usager, il peine, lui aussi, à envisager une modification des acquis de son mode de vie actuel.

7.2 — Partager

La meilleure manière d’ouvrir les cadres conventionnels réside dans le partage des raisons, des idéaux, des formes et des usages du projet.

- partage, avant tout projet, des raisons et des idéaux du projet ;
- découverte, écoute, mise en commun de tous les aspects du territoire humain et physique concerné ;
- discussion sur l’adéquation des raisons et des idéaux du projet au territoire ;
- programmation itérative ;
- proposition de projet ;
- mise en discussion du projet ;
- amendement du projet ;
- remise en discussion du projet jusqu’à l’accord ;
- réalisation et participation locale à la réalisation ;
- accompagnement de l’usage, éco-conseil ;
- observance, amendement, ajustement.

20 - La notion de « maître d’usage » est employée par l’Union Nationale des Syndicats Français d’Architectes (UNSFA) dans le cadre de sa remise du Prix du Projet Citoyen qui récompense une démarche de conception dans laquelle l’architecte a tenu un rôle de médiateur.

21 - LAGUARDA Alice, « L’éthique » in *Le temps à l’œuvre citoyen. Plourin-Lès-Morlaix 1991-2004*, Philippe Madec, éditions Jean-Michel Place et Sujet-Objet, Paris, 2004, page 177.

7.3 — Valoriser le projet comme autorité

Le sens de l'autorité change.

Dans la conception durable des établissements humains, nous cherchons moins à savoir « qui a l'autorité » qu'à trouver « ce qui fait autorité ». Et l'expérience de terrain montre que ce qui fait autorité naît du partage : un échange véritable, idéal, explique la philosophe américaine Hannah Arendt, s'il exclut non seulement la contrainte mais aussi la persuasion²². Quand on discute d'un projet avec les usagers, les maîtres d'ouvrage et les élus, quand on parle au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre élargie, quand on partage les raisons des décisions, quand on remet en jeu ces décisions, quand les arguments du projet se construisent dans ces allers-retours entre chacun, alors c'est le projet qui fait autorité : il représente aux yeux de tous, l'expression d'un accord, de leur accord.

7.4 – Les valeurs communes

La ville durable suppose un engagement de chacun, de l'institution et du politique sur la qualité du « vivre ensemble », elle suppose donc le partage de valeurs communes.

22 - ARENDT Hannah, « Qu'est-ce que l'autorité ? » in *La Crise de la culture, Huit exercices de pensée politique*, Gallimard, Folio Essais, 1972, p. 123

#8 – L’habitat coopératif

Une chance et une condition des éco-quartiers

8.1 — Depuis trois à quatre ans, en France, on observe une renaissance du mouvement coopératif dont la disparition avait été annoncée dans les années quatre-vingt-dix, lorsque la société de consommation battait son plein.

Le nombre des projets d’habitat groupé explose en périphérie comme au centre des grandes agglomérations telles que Lille, Toulouse, Rennes, Grenoble, Strasbourg, Montpellier. L’association Habicoop et le mouvement « Habitat Groupé » organisent des rencontres nationales qui ont une audience croissante. Mais les groupes de projet d’habitat alternatif se heurtent au vide institutionnel et aux obstacles juridiques et financiers comme l’ont déploré, lors des rencontres nationales, ces deux jeunes mouvements. Alors que dans les pays voisins, en Suisse, en Allemagne, en Angleterre, en Scandinavie, les réalisations se multiplient, on peut craindre que sans un accompagnement institutionnel approprié, bon nombre de ces projets échouent.

Sur le terrain, quelles sont les réponses apportées par les opérateurs urbains aux citoyens qui réclament une place dans la co-production de leur habitat ? Comment mettre en relation trois mondes qui jusqu’à aujourd’hui s’ignoraient, celui des habitants engagés dans l’habitat durable, celui des collectivités en quête de quartiers durables et celui des professionnels de l’aménagement et de la construction qui mettent en oeuvre la Haute Qualité Environnementale ?

Dans les pays européens voisins, force est d’observer que les habitants coopérateurs s’engagent plus vite et plus loin dans le développement durable que ne le font les professionnels figés par les « attentes du client moyen » dont les sociologues nous disent par ailleurs qu’il a disparu au profit d’une diversité croissante des aspirations des candidats au logement.

En Allemagne, les villes les plus audacieuses vont jusqu’à inviter les candidats au logement à se constituer en groupes assumant eux-mêmes, avec l’accompagnement des professionnels de leur choix et de l’atelier municipal d’urbanisme, la maîtrise d’ouvrage de leur futur immeuble d’habitation. Par exemple : à Tübingen, d’anciens faubourgs ont ainsi été reconvertis en quartier urbain mêlant activités et logements, espaces publics et espaces de voisinage. À Munich, la ville a intégré à un programme de reconversion d’une ancienne caserne, un ensemble immobilier de 190 logements conçus et gérés en coopérative associant co-propriétaires et locataires. À Manchester deux coopératives, l’une d’habitat, l’autre d’activités, ont réalisé, avec l’aide d’un maître d’ouvrage social, un îlot urbain mixte initiateur de la reconstruction du faubourg d’Hulme. En Scandinavie, des milliers de logements ont été construits en coopérative sous le signe du développement durable, notamment à Horzborg, avec la construction d’un éco-quartier à la périphérie d’Aarhus.

En France, l’association Habicoop participe à la mise en place de « villages verticaux » permettant à des locataires de vivre en ville dans des bâtiments réhabilités ou neufs. Ces

locataires seront membres de la coopérative qui fait construire et qui gèrera l'immeuble réalisé. Habicoop et l'Habitat Groupé (www.habicoop.fr – www.habitat-groupe.be) développent des réseaux d'échanges et d'information sur Internet. Ils organisent des rencontres régionales et nationales dans le cadre de l'Economie sociale et solidaire. Bon nombre de projets sont implantés en périphérie urbaine, là où précisément sont projetés les éco-quartiers.

8.2 — Lorsque les candidats au logement coopératif d'aujourd'hui font référence à une culture contestataire, c'est de développement durable dont il s'agit. La responsabilisation à laquelle ils aspirent concerne le changement des pratiques quotidiennes dans la perspective d'un meilleur respect de la planète. Tous les projets coopératifs ou d'Habitat Groupé intègrent la prise en compte de l'environnement, de la bio-construction, des déplacements alternatifs, d'une alimentation saine, etc. La plupart des projets se caractérisent par l'intégration de locaux d'activités et de micro-équipements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Ils sont exemplaires par leur aspiration concrète aux paramètres conjoints de l'urbanité et de l'environnement durable. Ils anticipent par leurs attentes ce que devrait être le mode d'emploi d'un véritable éco-quartier.

Leur présence dans l'éco-quartier constitue une plus value potentielle qui pourrait s'avérer extrêmement précieuse au moment où la collectivité recherchera à mobiliser les nouvelles populations pour son bon fonctionnement. Il serait paradoxal, voire incompréhensible, de laisser des projets locaux d'habitat groupé co-produits « se débrouiller » en marge de la ville ou dans ses espaces délaissés, alors que la collectivité dépense beaucoup d'énergie à convaincre une population - parfois indifférente - de participer à une gestion intelligente et durable de l'éco-quartier.

La lutte contre les risques environnementaux planétaires passe nécessairement par une mobilisation des populations et une évolution des comportements, notamment en ce qui concerne les économies de ressources, la réduction de la présence automobile individuelle au bénéfice des autres moyens de déplacements, la gestion des déchets et la sauvegarde de la biodiversité des espaces naturels intégrés. L'éco-habitat implique une évolution des comportements qui ne peut aboutir qu'avec la compréhension et la participation active des habitants. ***La création d'un habitat groupé co-produit au centre d'un éco-quartier sera la manifestation concrète d'une nouvelle dynamique sociétale.***

#9 – Rural et urbain

Valoriser toutes les conditions territoriales

La réflexion sur la « ville durable » et les éco-quartiers doit être l'occasion à repenser les rapports ambigus entre territoires « rural » et « urbain », – et particulièrement en France où la conception du territoire est marqué par le maillage des grands villes et des grandes infrastructures

La ville durable suppose aussi un « rural durable » qui ne s'y oppose pas mais y trouve ses prolongements, ses complémentarités, qu'elles soient imaginaires, environnementales ou économiques. Intégrer les complémentarités (croisées) entre rural et urbain est indispensable.

En corollaire, le rôle de l'agriculture dans le projet urbain mérite d'être intégré pleinement. Agriculture et architecture sont les branches complémentaires d'un aménagement du territoire ; il convient de les rendre plus respectueux des hommes et de l'environnement naturel.

#10 – Un appel à projets

S'appuyer sur le PUCA et son expérience « Villa Urbaine Durable »

10.1 – Un appel souhaitable

Un appel à projet lancé par la DGUHC afin de réaliser quelques exemples démonstratifs est souhaitable.

Il est à noter que, au moins, 13 éco-quartiers sont déjà répertoriés en France : Dunkerque, La communauté Lilloise, la communauté du Douaisis, Paris-Batignolles, Angers, Rennes, Poitiers, Cognin, Lyon-Confluence, Marseille, Narbonne, Mulhouse, Grenoble.

Le Ministère possède en son sein un programme qui en a amorcé la possibilité. Les deux sessions de « Villa Urbaine Durable » ont déjà permis l'émergence d'éco-quartiers. L'expérience de son équipe sera très utile pour passer à cette étape supplémentaire.

Le suivi en cours des opérations VUD 1 et VUD 2 permet dès à présent de faire apparaître quelques constantes (cf. analyse de Franck Fauchoux).

Objectifs du programme VUD

Lancé en 2001 par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), le programme VUD a pour ambition de répondre aux enjeux de politique publique pour le logement, inscrits dans la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » :

- *la maîtrise de l'étalement urbain,*
- *la mixité sociale et urbaine dans l'habitat,*
- *la qualité environnementale et l'efficacité énergétique des constructions.*

À cet effet, le programme VUD poursuit trois grands objectifs :

- *rechercher de nouvelles formes d'habitat intermédiaire alliant les qualités de l'habitat individuel et les densités du collectif dans une visée d'économie du foncier,*
- *promouvoir des opérations mixtes de logement social et d'accès à la propriété,*
- *généraliser des méthodes de projet où conception, réalisation, usages et maintenance s'inscrivent dans les perspectives du développement durable.*

Dans le cadre de cet appel à projet, il faudrait ouvrir la porte à la question du lotissement dans les Communautés de Communes.

10.2 – Faire la différence entre les VUD et les éco-quartiers

Les résultats des VUD 1 et VUD 2 peuvent être analysés pour montrer la différence des projets VUD et des éco-quartiers. Cette analyse par comparaison peut être très utile pour comprendre par différence ce qu'est un éco-quartier.

ANNEXE

#1 – www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

1.1 - Dans le site, la pensée est complexe et répartie en 10 principes qui mixent des éléments de méthode (N° 7, N°9, N°8) des réalisations exemplaires (les VUD) à des argumentaires portant sur quelques-uns des paramètres du développement durable : lutte contre l'étalement urbain, recherche de la mixité fonctionnelle et sociale, organiser des modes de déplacements doux, faire participer les habitants à la conception de leur quartier. Certains principes ont pour objet premier d'établir des bouclages entre plusieurs composantes. Par exemple, le principe N°5 consacré à la recherche de cohérence renvoie inévitablement à toutes les formes de mixité fonctionnelle et sociale, à la cohabitation d'espaces urbains et d'espace naturels, au traitement qualitatif des espaces publics. Les paramètres du développement durable se renvoient entre eux : ainsi la lutte contre l'étalement urbain (principe N°2) est repris dans le principe N°4 qui traite de l'implantation de l'éco-quartier.

L'ensemble du site tient un discours assez complet et assez nouveau. Le jeu des renvois n'évite pas la redondance à partir du moment où l'utilisateur du site explore la totalité des sous-chapitres. Ainsi l'expérimentation des Villas Urbaines Durables prend une place importante tout simplement parce que le site manque de référence aux éco-quartiers réalisés en Europe depuis une dizaine d'années. On sent un parti pris en faveur des réalisations françaises qui nous prive de l'expérience européenne dont on doit se rappeler qu'elle est, en grande partie, à l'origine de la prise de conscience française. Certes les opérations de VUD ont l'immense intérêt de casser l'opposition traditionnelle entre logement collectif synonyme de grand ensemble et la maison individuelle. Elles contribuent à la densification de la ville et à la mixité sociale, mais elles n'apportent aucune véritable mixité fonctionnelle. L'urbanité qu'apportent les jardins familiaux reste très relative. La seule osmose entre les espaces verts et l'habitat n'est pas suffisante pour générer de la ville.

Le site est rédigé sous le signe des recommandations et de leur justification, ce qui est tout à fait légitime venant de l'institution. Mais pour cette raison, le site évite de proposer une liste de critères qui se voudrait quelque peu exhaustive. On comprend que la prise en compte des particularismes locaux de toutes natures interdit toute énumération normative. Mais à partir du moment où un listing standard est présenté comme une simple aide à la réflexion et non plus comme un plan d'action communal, son énumération facilite des choix clairs et argumentés. Le seul listing qui peut prendre un caractère normatif est celui qui sera adopté par les décideurs élus.

L'actuelle complexité du propos tenu dans le site du Ministère risque de générer une certaine confusion. Le principe N°7 répertorie toutes les qualités attendues d'un éco-quartier. Pourquoi cette énumération se niche t-elle là ? Pour éviter des simplifications jugées abusives ? Mais précisément les VUD ne prétendent pas avoir toutes ces qualités. Les réalisations VUD ont permis de traiter un certain nombre de cibles, mais elles ne sont pas pour autant des éco-quartiers comme semble le dire le site ministériel.

Les questions de méthodes se mélangent avec la question du choix local des paramètres pertinents et avec la répartition des rôles. Ainsi le principe N°9 et le principe N°8

interfèrent au point que la question se pose de savoir qui, en dernier recours, va piloter le projet, qui va l'organiser, qui va coopérer, qui va l'évaluer, qui va le gérer.

La question de la gouvernance est posée sans que se dégagent des procédures novatrices permettant notamment de faire participer la population aux différentes étapes de la mise en place de l'éco-quartier. La théorie est prometteuse alors que l'on sait bien que la pratique reste expéditive. Certains points méritent d'être approfondis pour être véritablement opérationnels. Chaque fragment de texte est intéressant en soi, audacieux même, progressiste en tous les cas.

Ce qui reste énigmatique c'est le nombre (pourquoi 10 ?) et le caractère hétéroclite de l'intitulé des principes.

1.2 - Le « partage » d'un projet suppose un changement de paradigme technique. En ce sens, le site du ministère sur les éco-quartiers est à la fois passionnant et inquiétant. Passionnant par son contenu, inquiétant par sa forme. Le côté multicritère et le langage assez technocratique forment un univers qui évoque bien plus la sphère technique que la sphère politique.

Pour mieux communiquer, pour discuter de ces questions sans élaborer des systèmes d'évaluation multicritères, c'est à la fois une question de lexique, mais surtout une question de procédure : le projet durable suppose de rendre au débat public toute sa noblesse et son intensité.

1.3 - Le site ministériel n'annonce pas la moindre liste de critères basiques, ni la possibilité de leur évolution. Il pourrait devenir un lieu d'échanges.

#2 – Un lotissement défendable

Texte à paraître dans l'ouvrage « Faire la ville avec les lotissements » sous la direction d'Ariella Masbounji

Un lotissement défendable²³

Philippe Madec

Un lotissement de maisons n'est pas durable en soi (son rejet systématique non plus). Il le devient quand, en appui du projet politique et urbain d'une commune, il répond à ses attentes économiques, sociales, environnementales et culturelles, dans leur interdépendance irréductible :

- inscrire le lotissement dans une logique générale de projet urbain communal, connecté à un réseau de voies pour piétons et cycles, à proximité de transport en commun ;
- allier les modes d'habitation et d'accès au logement pour accueillir une diversité sociale ;
- proposer des parcelles de tailles différentes pour s'adresser à des revenus variés ;
- se poser en rupture avec les habitudes de grands terrains, mais en cohérence avec le contexte communal, son histoire et son territoire ;
- offrir des lots de petites tailles pour ménager les sols, éviter l'étalement urbain et ouvrir la possibilité d'une accession équitable aux ménages modestes et/ou jeunes ;
- choisir des parcelles plus profondes que larges pour réduire l'impact des voies automobiles, diminuer la largeur des voies, minorer les surfaces imperméabilisées ;
- minimiser l'emprise au sol du bâti initial, promouvoir le r+2 ; autoriser les extensions sans plafond de constructibilité ;
- inventer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, accès au Nord, plantation au Sud des voies, etc.) ;
- induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti ; organiser la proximité des maisons pour éviter la promiscuité ;
- maintenir le paysage en place, le renforcer ; développer les haies et clôtures végétalisées ;
- s'adapter au plus près du terrain ; se passer des sous-sols ; réutiliser les terres in situ ;
- prévoir des lieux partagés pour favoriser le lien social et les loisirs sur place ;
- gérer les eaux pluviales en aérien et épargner les canalisations enterrées, récupérer les eaux, les réutiliser et gagner un paysage ;
- limiter la quantité de matière inerte, non renouvelable et non recyclable, mise en œuvre ;
- recourir aux ressources et aux savoir-faire locaux ;
- limiter le nombre de sources lumineuses électriques, employer des lampes économes, diriger la lumière vers le sol ;
- écrire un règlement qui favorise la mise en œuvre de tous les dispositifs architecturaux et techniques et tous les matériaux respectueux de l'environnement ;
- ne rien opérer d'irréversible.

23 - c'est-à-dire : soutenable, viable, enviable, vivable et équitable. Dans le projet contemporain, le suffixe « -able » détrône le suffixe « -isme ». La possibilité d'être éclipse l'esprit de système. Le début d'un espoir.