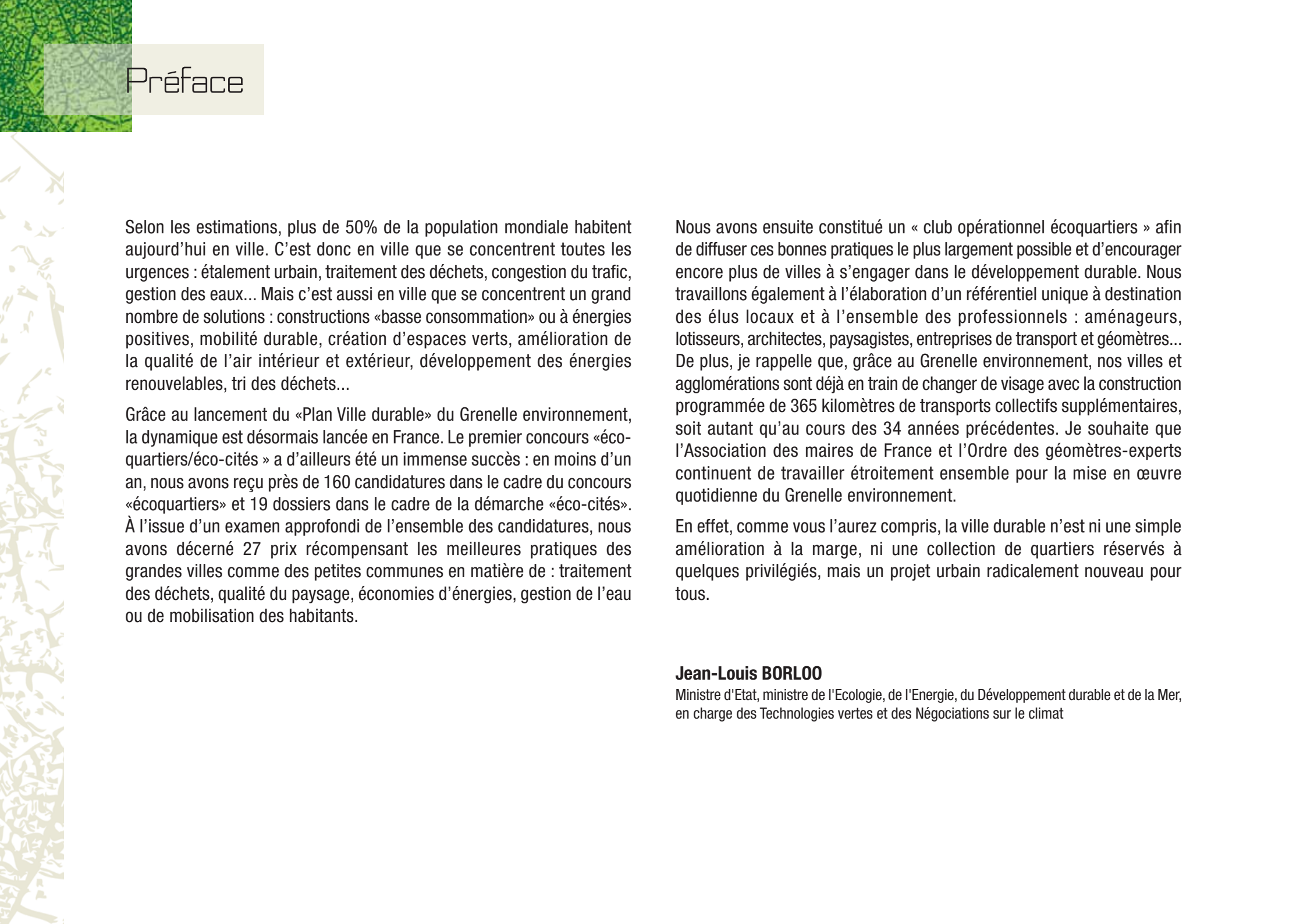




Préface

Selon les estimations, plus de 50% de la population mondiale habitent aujourd'hui en ville. C'est donc en ville que se concentrent toutes les urgences : étalement urbain, traitement des déchets, congestion du trafic, gestion des eaux... Mais c'est aussi en ville que se concentrent un grand nombre de solutions : constructions «basse consommation» ou à énergies positives, mobilité durable, création d'espaces verts, amélioration de la qualité de l'air intérieur et extérieur, développement des énergies renouvelables, tri des déchets...

Grâce au lancement du «Plan Ville durable» du Grenelle environnement, la dynamique est désormais lancée en France. Le premier concours «éco-quartiers/éco-cités » a d'ailleurs été un immense succès : en moins d'un an, nous avons reçu près de 160 candidatures dans le cadre du concours «écoquartiers» et 19 dossiers dans le cadre de la démarche «éco-cités». À l'issue d'un examen approfondi de l'ensemble des candidatures, nous avons décerné 27 prix récompensant les meilleures pratiques des grandes villes comme des petites communes en matière de : traitement des déchets, qualité du paysage, économies d'énergies, gestion de l'eau ou de mobilisation des habitants.

Nous avons ensuite constitué un « club opérationnel écoquartiers » afin de diffuser ces bonnes pratiques le plus largement possible et d'encourager encore plus de villes à s'engager dans le développement durable. Nous travaillons également à l'élaboration d'un référentiel unique à destination des élus locaux et à l'ensemble des professionnels : aménageurs, lotisseurs, architectes, paysagistes, entreprises de transport et géomètres... De plus, je rappelle que, grâce au Grenelle environnement, nos villes et agglomérations sont déjà en train de changer de visage avec la construction programmée de 365 kilomètres de transports collectifs supplémentaires, soit autant qu'au cours des 34 années précédentes. Je souhaite que l'Association des maires de France et l'Ordre des géomètres-experts continuent de travailler étroitement ensemble pour la mise en œuvre quotidienne du Grenelle environnement.

En effet, comme vous l'aurez compris, la ville durable n'est ni une simple amélioration à la marge, ni une collection de quartiers réservés à quelques privilégiés, mais un projet urbain radicalement nouveau pour tous.

Jean-Louis BORLOO

Ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



Géomètre-expert, professionnel de l'aménagement et du cadre de vie

Le géomètre-expert est un acteur incontournable dans les opérations d'aménagement : il intervient sur plus de la moitié du marché de la construction neuve et participe à la réalisation d'opérations immobilières (terrains à bâtir, maisons individuelles, immeubles collectifs ou en accession, opérations groupées, logements sociaux...). Professionnel du cadre de vie, il dispose d'une solide formation universitaire BAC + 5, souvent doublée d'une formation en urbanisme et il intervient dans les domaines suivants :

- Aménagement urbain,
- Planification urbaine,
- Maîtrise foncière,

- Autorisations d'urbanisme,
- Ingénierie et maîtrise d'œuvre,
- Aménagement rural,
- Expertises immobilières, foncières et judiciaires,
- Gestion du patrimoine immobilier,
- Système d'information géographique,
- Topographie et implantation,
- Diagnostic immobilier.

Ordre des géomètres-experts

Son rôle est de conduire la politique professionnelle dans les domaines suivants :

- Le respect des dispositions de la loi ordinaire et la mise en œuvre des mesures permettant d'assurer une garantie de service de qualité ;
- L'inscription du géomètre-expert au tableau de l'Ordre, la gestion des litiges relatifs :
 - à la déontologie professionnelle,
 - à la discipline, au contrôle du respect et de la bonne application :
- des doctrines ordinaires et des règles de l'art,
- de l'obligation de formation professionnelle continue du géomètre-expert,
- des exigences de la loi ordinaire dans leur ensemble.

- Les conditions d'accès et d'exercice de la profession de géomètre-expert pour les candidats français et les ressortissants européens ;
- les actions générales de communication et d'information dirigées vers le géomètre-expert, les donneurs d'ordres institutionnels et les jeunes en formation ;
- les relations avec les ministères, les parlementaires et les services de l'Etat pour le suivi des dossiers d'actualité et des textes relatifs à nos activités ;
- les relations avec les instances nationales et régionales des autres ordres professionnels et des professions voisines.

Avant-propos

Jacques Pélissard

Président de l'Association des maires de France

Pierre Bibollet

Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts

Ecoquartiers, quartiers durables : replacer les habitants au cœur de la commune

En raison de l'évolution démographique et des modes de vie, les villes connaissent une forte augmentation de leur population. Afin de faire face à cette croissance, les communes doivent s'adapter en développant de nouveaux projets urbains et surtout en transformant des quartiers existants.

Ces projets de construction et de rénovation urbaine constituent une occasion formidable pour les maires de rendre plus attractive leur commune en répondant aux grands enjeux du développement durable. Il s'agit de ne pas s'arrêter à la seule prise en compte de l'environnement à travers la création de quartiers écologiques mais de replacer l'habitant au cœur de sa commune en lui offrant un cadre adapté à ses besoins et usages.

Depuis longtemps, les géomètres-experts, par leur vision transversale de l'aménagement, accompagnent les élus dans leurs projets de développement. La volonté des élus de concevoir autrement et la capacité des géomètres-experts à répondre à cette nouvelle approche en matière d'urbanisme ont guidé le partenariat entre l'Association des maires de France et l'Ordre des géomètres-experts. De cette collaboration forte et inscrite dans la durée

est née l'idée d'une édition commune sur la thématique des quartiers durables à laquelle seront associés des programmes de formation à destination des élus.

Face aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux considérables auxquels les maires sont confrontés, il apparaissait utile de proposer aux élus un ouvrage de réflexion portant sur les écoquartiers et les quartiers durables. Cet outil d'aide à la décision s'appuie sur des exemples concrets. Il propose une approche méthodologique pour structurer la réflexion et la conception de nouveaux quartiers ou la rénovation de quartiers existants en intégrant les enjeux du développement durable.

Cet ouvrage entend apporter aux maires et à leurs collaborateurs des réponses aux questions que les uns et les autres se posent, au moment même où ceux-ci sont confrontés à de nouveaux textes et à de nouveaux cadres de référence. Cet ouvrage devrait ainsi guider et accompagner les équipes municipales dans l'élaboration de leur stratégie d'aménagement et dans la mise en œuvre de leurs projets territoriaux de développement durable.



Enjeux et finalités du quartier durable

- 1 - Histoire des pratiques urbaines..... p. 8
- 2 - Etalement urbain p. 18
- 3 - Qu'est ce qu'un quartier ? p. 27
- 4 - Du quartier à l'écoquartier p. 36
- 5 - Vers la définition de critères d'analyse p. 54

Analyse de quartiers durables

- 1 - Présentation des six opérations p. 76
 - ZAC De Bonne à Grenoble (38) p. 78
 - Clause-Bois Badeau à Brétigny sur Orge (91)..... p. 80
 - Saint Jean-des-Jardins à Châlon-sur-Saône (71)..... p. 82
 - Les Brichères à Auxerre (89) p. 84
 - Les Courtils à Hédé-Bazouges (35)..... p. 86
 - Kerléron à Plogastel-Saint-Germain (29) p. 88
- 2 - Analyse thématique p. 90

Approche méthodologique pour un quartier durable

- 1 - Bilan des opérations..... p. 116
- 2 - Approche méthodologique..... p. 123
 - Engagement de la démarche p. 124
 - Diagnostic p. 125
 - Programme/Intentions p. 126
 - Projet/Conception..... p. 128
 - Construction/Réalisation p. 130
 - Vie du quartier p. 131

5

Finalités :

- Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère,
- Préservation de la biodiversité,
- Gestion des milieux et des ressources,
- Epanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie,
- Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations,
- Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

4

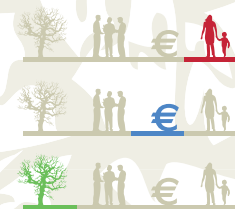
Principes :

- le principe de précaution,
- le principe d'action préventive et de correction des atteintes à l'environnement,
- le principe pollueur-payeur,
- le principe de participation.

3

Piliers :

- Social
- Economie
- Environnement



2

Appellations :

Ecoquartier / Quartier durable

1

Nécessité :

La prise de conscience d'un développement durable doit être aujourd'hui partagée par nos concitoyens.

INTRODUCTION

De nombreuses opérations se baptisent aujourd'hui écoquartier ou quartier durable. Cette floraison de projets urbains se réclamant de cette mouvance, qu'ils soient remarquables (et remarqués), de taille moyenne ou modeste nous incite à certains questionnements.

Tous les quartiers peuvent-ils prétendre au titre de « quartier durable » ? Cette labellisation est-elle simplement l'apanage de quelques opérations d'excellence ? Comment se construit et se qualifie un quartier durable ? Cette apparente modification des mentalités dans l'acte de concevoir le projet urbain est-elle l'affaire de tous ?

Pour répondre à ces différentes questions, il nous a paru pertinent de comparer des opérations réalisées ou en gestation, qualifiées d'écoquartier ou de quartier durable, à partir d'une grille analytique et de rechercher les éléments qui avaient concouru à leur genèse et les moyens ou objectifs qui avaient permis leur réalisation.

CINQ finalités du cadre de référence à respecter,

QUATRE principes du code de l'environnement à observer,

TROIS piliers du développement durable sur lesquels se reposer,

DEUX appellations alternatives à utiliser,

UNE seule nécessité à ne jamais transgresser.

Pour utiliser un parallèle sportif, ces différents éléments sonnent le « départ » d'une course de fond qui doit permettre de concevoir autrement au regard de nos ressources futures.

Les élus des communes de France sont les initiateurs, les catalyseurs des projets urbains. Le but du présent ouvrage est de sensibiliser l'ensemble des maîtres d'ouvrage à la nécessité d'un développement respectueux de l'environnement dans lequel nous vivons :

Envisager de concevoir autrement nécessite d'identifier les forces et les faiblesses des pratiques urbaines, incite à préciser la notion de quartier dans ses multiples composantes et oblige à décrire l'évolution du projet urbain vers l'écoquartier (aujourd'hui relayé par le concept plus large de quartier durable).

Elaborer une grille analytique à partir de ces définitions et précisions sémantiques, afin de comparer, d'identifier les atouts et les éventuelles faiblesses d'opérations urbaines aux typologies variées se revendiquant du vocable « écoquartier » ou « quartier durable ».

Ebaucher une approche méthodologique pour la genèse et la mise en œuvre d'opérations respectueuses de notre environnement, en réponse aux comparaisons émanant des différentes opérations étudiées.

Il ne s'agit pas de s'ériger en censeur de telle ou telle opération mais bien de proposer aux concepteurs ou initiateurs de projet d'être en capacité de se poser les bonnes questions au bon moment.

Tel est l'objectif poursuivi par le présent ouvrage.



Eco + quartier = quartier durable

Sensibilisation et approche méthodologique

Partie



Enjeux et finalités du quartier durable



Histoire des pratiques de l'urbanisme

depuis la révolution industrielle

Le parc immobilier français se renouvelle de 1% par année. Ce rythme est évidemment purement statistique ; preuve en est, la place qu'occupent les édifices multiséculaires dans presque chacune des 36 540 communes de France. Bien que le renouvellement des constructions n'ait pas altéré définitivement la trace des pratiques classiques, médiévales ou antiques, depuis l'invention du terme «urbanisme¹», la physionomie des agglomérations a connu de profondes mutations.

Depuis plus d'un siècle, le développement des villes et villages français a subi l'influence de courants d'origines diverses (volontés économiques ou productivistes, considérations sociales ou humanistes, objectifs de santé publique ou démarches scientifiques).

Depuis les années 70, apparaissent de nouvelles formes d'urbanisation, dont le dénominateur commun est leur appétit, toujours plus grand, d'énergie et d'espace.

ARCHITECTURE ET URBANISME VERNACULAIRES

Il est aisé d'observer combien les traditions urbanistiques et architecturales sont diverses et comment elles contribuent à forger l'identité propre à chacun de nos territoires. Au delà de l'intérêt culturel que présente cette richesse patrimoniale, l'analyse de ces pratiques séculaires nous enseigne les principes d'un développement urbain conciliant les caractéristiques du lieu et les pratiques habitantes.

Pendant des siècles, villes, villages et hameaux de France se sont développés selon des principes issus de la volonté constante et vitale d'adapter le lieu de vie aux milieux environnants. L'urbanisme vernaculaire intègre les bénéfices et les contraintes du lieu : topographie, ressources naturelles, direction des vents dominants, fréquence et intensité des intempéries, parcours des eaux et trajectoire du soleil. L'orientation et la forme des bâtiments, la hauteur des constructions, le choix des matériaux sont le résultat d'innombrables expérimentations, dont les plus probantes furent élevées au rang de tradition.

Un habitat traditionnel adapté à son environnement.

Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale les principes de construction à l'œuvre dans les villages français minimisent les mouvements de sols et utilisent des matériaux locaux (construction en bauge en Vendée), protègent des vents dominants (hameaux bretons) et participent à la maîtrise de la température des pièces de vie (mas du Lubéron et de Provence). Les techniques constructives visent à réaliser des économies (en limitant les transports de matériaux notamment) tout en offrant un cadre adapté aux modes de vie des populations.

Une organisation répondant aux usages de communautés rurales.

Dans ces communautés villageoises à dominante agricole, la cellule familiale produit une partie de ce qu'elle consomme. Les déplacements sont courts, rares et peu diversifiés¹. Villages et hameaux disposent d'équipements collectifs (moulins, lavoirs, fours à pain, pâturages...) confortant l'autosuffisance de ses habitants. Les foires, les marchés des centres bourgs permettent d'acheter ce qui n'est pas produit dans le foyer et de vendre ce qui n'y est pas consommé.

Au cours du XIX^{ème} siècle, l'influence des villes sur les campagnes grandit, pour devenir incontournable. La main d'œuvre rurale rejoint, toujours plus nombreuse, les pôles urbains et le travail offert par l'industrialisation. L'attrait pour les villes, et son corollaire, l'exode rural, éclipsent alors les pratiques multiséculaires derrière les évolutions techniques et sociales issues de la révolution industrielle.

La fin du XX^{ème} siècle marque le regain d'intérêt pour cette forme de développement urbain «raisonné». Les logiques d'implantation et de construction de l'habitat traditionnel composent aujourd'hui le socle de «l'architecture bioclimatique». L'utilisation de matières premières locales ne se limite d'ailleurs pas aux matériaux de construction. Les «circuits courts» concernent également la commercialisation des produits agricoles, en rapprochant le producteur du consommateur.

URBANISME DE L'INDUSTRIALISATION : HYGIÉNISME et PATERNALISME

L'exode rural symbolise la transition de la communauté vers la société, le passage de l'archaïsme et des traditions vers la modernité¹. L'explosion démographique des agglomérations révèle l'inadaptation des villes classiques à la société moderne. Les réponses en matière de logement et de santé s'organiseront pour répondre à l'urgence de la situation.

Dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, la situation sanitaire dans les grandes villes devient très préoccupante : densités excessives et promiscuité, insalubrité de l'habitat et des quartiers populaires, distances trop importantes entre domicile et travail, inadaptation des espaces publics et insuffisance des espaces verts. La lutte contre les fléaux sociaux s'organise au sein du mouvement hygiéniste, sous l'action combinée des professionnels de la santé et du Musée Social. Pour pallier les carences de la ville, le développement urbain s'organise autour de l'activité industrielle et des axes de communication. L'intervention des industriels dans l'offre de logement contribue à



l'amélioration de la condition de vie des populations ouvrières. Ce type d'urbanisation marquera des régions entières de son empreinte caractéristique : courées, corons et cités ouvrières.

Une organisation de toutes les composantes de la vie humaine.

L'usine ou la mine constitue alors le centre de gravité de l'extension des villes, lieu vers lequel convergent à la fois les habitations des ouvriers et les services qui leur sont indispensables (écoles, bains, lieux de cultes, commerces, hôpitaux). Cette forme d'urbanisation, qualifiée de «paternaliste», se développe à travers l'utopie de la cité industrielle. Reste qu'en isolant l'usine et la main d'œuvre à l'intérieur d'une cité artificielle en périphérie de la ville, voire hors de l'agglomération, les populations ouvrières se voient cloîtrées aux portes de la ville, au ban de la société (ex : phalanstères, Bataville, etc...).

La qualité de l'environnement urbain : des règlements d'urbanisme au service de préoccupations sanitaires.

Au tournant du siècle, la collaboration des médecins, architectes et ingénieurs s'organise autour de la lutte contre l'insalubrité des logements, notamment à Paris. Ce mouvement propose l'application de prescriptions techniques (recherche d'ensoleillement et d'une meilleure qualité de l'air) portant sur la police des constructions et la planification urbaine². L'assainissement et la collecte des ordures ménagères, au cœur des préoccupations hygiénistes, vont également engager de profondes transformations dans les villes.

CRISE DU LOGEMENT et LOGEMENTS SOCIAUX

Le contexte de crise du logement, lié au désengagement des investisseurs et à la hausse des prix du foncier fait émerger deux tendances. La première passe par l'intervention des pouvoirs publics dans l'offre en logement¹. La seconde alternative consiste à contourner la pression foncière en éloignant les nouveaux logements des centres urbains.

Au lendemain de la Première Guerre mondiale, l'effort consenti par l'État pour la reconstruction des zones dévastées ne permet pas de résorber les conditions de logement des populations les plus pauvres. La loi de 1914 fixant arbitrairement le prix des loyers conduit à une chute de l'investissement locatif. Les offices publics d'Habitat à Bon Marché (HBM) créés à l'initiative des collectivités locales engageront timidement la construction de logements sociaux publics. Il faudra attendre 1928² pour qu'un programme de construction soit institué prévoyant la production de 200 000 HBM sur le territoire national³. Le programme permettra, entre autre, la constitution des banlieues roses de la périphérie parisienne.

Face à l'expansion des villes, parfois incontrôlée, l'urbanisme se théorise suivant deux courants de pensée⁴ : la conception de l'urbanisme culturaliste respectueuse des héritages du passé et la vision résolument moderne de l'urbanisme progressiste. Malgré leur différence, les deux mouvements ont un dessein commun : concevoir un modèle d'organisation spatial susceptible d'accueillir une société nouvelle.



1 - D'après CHADOQUIN, Olivier - La ville des individus, sociologie, urbanisme et architecture, propos croisés - Paris : L'Harmattan, 2004, p24.
2 - Loi du 14 mars 1919 dite loi Cornudet.

1 - Loi du 23 décembre 1912 dite Loi Bonnevay instituant les offices publics d'habitat à Bon Marché.
2 - Loi du 13 juillet 1928 dite loi Loucheur.
3 - COUTARD, Jean - Les habitations à bon marché. Leur but, leur organisation, leurs résultats - Paris : Librairie Technique et Economique, 1938.
4 - D'après CHOAY, Françoise - L'Urbanisme, utopies et réalités, une anthologie - Paris: éd. du Seuil, 1965.

URBANISME CULTURALISTE



Pour les culturalistes, l'avenir des villes du XX^{ème} siècle ne pourra se faire sans prendre en compte les fondamentaux de la ville classique. Une grande importance est attribuée au site, à l'espace public et au caractère pittoresque des compositions. Les projets et réalisations urbaines sont de taille modeste et respectent le paysage en distinguant ville et campagne. L'architecture s'inspire du patrimoine vernaculaire. L'idée du prototype et de la standardisation des constructions est proscrite. Les formes organiques - asymétrie, courbes, irrégularités - doivent être préférées à la symétrie, à la régularité, à l'uniformité.

L'une des plus célèbres réalisations des culturalistes est un livre : L'art de bâtir les villes, de Camillo Sitte¹ (1889). Dans son ouvrage, l'architecte viennois s'attache à décrire les éléments qui composent la qualité des espaces publics (forme des places, rapport des distances et des hauteurs, mise en scène des édifices publics). Cette mise en lumière de la dimension esthétique des espaces urbains ne se limite pas à une vision bucolique ou passéiste de la ville. Elle rappelle, dans le contexte de modernisation rapide de la fin du XIX^{ème} siècle, l'importance de la culture dans la constitution d'une ville.

Les principes de Sitte auront un fort retentissement notamment dans les pays germaniques, mais l'ensemble de la pensée et des réalisations des

culturalistes sera britannique, notamment à partir des travaux d'Ebenezer Howard. A la différence de Sitte, la démarche des culturalistes anglais est teintée d'utopie et comporte un véritable projet de société. Howard est le premier à proposer le modèle des «garden-cities», traduit en France sous le terme de «cités jardins». Raymond Unwin participe à la réalisation de ce modèle avec la construction des villes de Letchworth et de Welwyn¹ qui vont contribuer à diffuser le modèle en Europe. Les cités-jardins diffèrent des cités pavillonnaires actuelles par leur réflexion globale. En prévoyant une limite au nombre d'habitants et une diversité de leur situation sociale, les concepteurs souhaitaient concevoir des villes nouvelles auto-suffisantes, où les espaces agricoles devraient pouvoir nourrir la population, où les équipements culturels, commerciaux et récréatifs seraient dimensionnés pour répondre aux besoins des populations.

Le modèle culturaliste fut largement critiqué pour son passéisme, ignorant les évolutions de la société. Les exemples français de cités jardins sont essentiellement implantés en Ile-de-France (Stains, Suresnes, Drancy, Arcueil...) mais également à Reims, Strasbourg ou Tergnier dans l'Aisne. Près d'un siècle après «son invention» par Howard, **le concept s'accorde pourtant avec de nombreux enjeux de l'urbanisme contemporain :**

- composition urbaine à taille humaine,
- maîtrise du foncier,
- proximité entre lieux de production et de consommation,
- mixités fonctionnelle et sociale.

Répondant aussi bien à la demande de «ville à la campagne» qu'aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques, l'expérience des cités-jardins est, d'une certaine manière, un précurseur du quartier durable.

URBANISME PROGRESSISTE



Pour un certain nombre d'architectes et de théoriciens, la ville du XX^{ème} siècle accomplira sa grande révolution en faisant table rase de la ville classique. L'architecture doit être épurée comme le clame Adolf Loos dans son ouvrage Ornement et Crime (1908). Du refus de Loos pour l'accessoire et le superflu, naîtra le courant progressiste, très lié au mouvement artistique moderne. La rationalisation de l'offre architecturale

et urbaine passe par la standardisation de la demande en logements. En éclipçant la singularité des individus derrière une conception autoritaire de «l'homme-type», les progressistes s'autoproclament penseurs «du type idéal de l'établissement humain». Cette visée universelle et la rationalisation des techniques de construction donneront naissance au style moderne international ainsi qu'aux Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM).

L'influence des théories hygiénistes conduit les «modernes» à concevoir des quartiers où dominent la nature, le soleil et la verdure. En découlent les principes d'une nouvelle morphologie urbaine où la rue et le tissu urbain sont abolis. Les immeubles sont des machines à habiter verticales et denses posées dans un grand parc, sans relation les unes aux autres. Mais plus que le bien être des populations, cette recherche d'hygiène est d'abord guidée par un souci de rentabilité et de productivité. Tony Garnier dans ses réflexions sur la ville industrielle¹, introduit la notion de zonage fonctionnel.

Cette logique d'organisation de l'espace, composante fondamentale de la logique progressiste, prône la séparation des «quatre grandes fonctions humaines» : travailler, habiter, se divertir et se déplacer.

Le mouvement progressiste atteint sa maturité lors du CIAM tenu à Athènes en 1933. Les conclusions de cette conférence, annotées par Le Corbusier, seront publiées en 1957². Cette version de la Charte d'Athènes constitue aujourd'hui le manifeste de l'architecture moderne. Les principes de l'urbanisme progressiste seront mis en œuvre essentiellement dans la période de l'Entre- deux-guerres notamment par Auguste Perret, Le Corbusier et l'école du Bauhaus en Allemagne.

La recherche de rationalité des progressistes permettra de répondre à l'urgence de la crise du logement que connaît la France dans les années 50. Les techniques constructives innovantes ont permis la construction en série et la production abondante et rapide de nouveaux logements.

Du point de vue de leur conception, ces projets sont marqués par leur densité a priori élevée (jamais moins de trois niveaux), mais globalement beaucoup plus consommateur d'espace que l'on ne l'imagine. De plus, leur localisation en marge des agglomérations a, d'une part, renforcé la dépendance des usagers vis-à-vis de leur automobile, et d'autre part, créé un complexe d'isolement pénible pour leurs habitants. Le dogme progressiste dictera l'évolution urbaine française dans une période allant de la reconstruction, jusqu'au début des années 70.

Les productions issues de cette «vision totale» de l'urbanisme se révéleront inadaptées aux évolutions des usages et comportements sociaux. L'échec partiel de ce courant montre l'importance de la concertation dans la réalisation de projet urbain.

URBANISME D'ÉTAT et GRANDS ENSEMBLES (1954-1975)

L'année 1954 marque à la fois la fin de la période de reconstruction et la relance de l'économie nationale. Ce nouveau départ coïncide avec une nouvelle croissance démographique des villes : aux enfants du baby-boom s'ajoutent l'exode de population rurale à la recherche d'un emploi, l'arrivée en métropole à partir de 1960 de nombreux travailleurs immigrés. Cet afflux de nouveaux citadins (environ 6 millions) se traduit par une crise du logement de très forte ampleur, symbolisée par l'appel de l'Abbé Pierre le 1^{er} février 1954. Face à cette situation pressante, l'État entame une politique volontariste en matière d'habitat et d'urbanisme¹. Après une période de densification des centres urbains, la réponse à la crise du logement se localise en périphérie de ces pôles à travers les «grands ensembles» et les «villes nouvelles».

L'intervention volontariste de l'État dans l'urbanisme des années 60 vise, à la fois, à résorber la crise du logement et à faire cohabiter des résidents appartenant à des catégories sociales diverses. Dans un premier temps, ces velléités permettent à de nombreux français d'origines diverses d'accéder à des logements ensoleillés, équipés, aérés.

Pourtant, après une décennie de succès relatif, les grands ensembles issus des ZUP véhiculent les images de promiscuité, d'exclusion et d'anonymat. Les urbanistes, croyant édifier une cité moderne et harmonieuse, n'ont finalement créé que les conditions d'une relégation des populations les plus pauvres dans des quartiers faits de «tours et de barres»². Mais la densité de ces constructions n'est pas la seule cause de l'échec des grands ensembles.

Ces opérations d'aménagement de grande ampleur ont, d'une part, péché par leur vision figée de l'homme et de ses besoins : l'autoritarisme de leur concepteur et l'absence de prise en compte des désirs des populations. Les défauts de conception sont aujourd'hui identifiés : zonage strict, infrastructures routières nombreuses mais dessertes en transports en commun insuffisantes, commerces et équipements de proximité défectueux, espaces communs non adaptés...

La faillite des productions urbaines des années 60 est, d'autre part, la conséquence de changements sociaux apparus lors de la décennie suivante (notamment la fin du plein emploi). De même, le manque de solidarité entre communes et la difficile gestion par l'État des conflits sociaux ayant cours dans ces quartiers ont entretenu cette «spirale de l'échec». L'effondrement de l'image des grands ensembles sera favorable à un nouvel essor de l'habitat résidentiel. Le départ des classes moyennes vers les cités pavillonnaires des périphéries aura comme conséquence d'aggraver la ségrégation sociale dans les «cités» devenues quartiers de relégation.



CROISSANCE SANS BORNE DES PÉRIPHÉRIES (1975-1999)

Après l'interdiction de la construction de tours dans les villes de moins de 50 000 habitants, le ministère de l'Équipement, du Logement et du Tourisme interdit, en 1973, la poursuite de la politique des grands ensembles¹. Au milieu des années 70, le développement des agglomérations se déplace dans les premières couronnes périphériques, impulsé par l'engouement des français pour l'habitat individuel. Entre 1975 et 1999, la croissance démographique de ces communes sera huit fois plus importante que celle enregistrée au sein des pôles urbains.

En 1967, la loi «d'orientation foncière²» modernise la planification urbaine en séparant «le projet d'urbanisme de sa mise en œuvre». A l'échelle de l'agglomération, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) propose un projet de développement urbain pour l'agglomération. A l'échelle des communes, le plan d'occupation des sols (POS) vise à traduire les orientations de ce projet en déterminant la liste exhaustive des droits à construire. Mais la logique gouvernant cette réforme sera interprétée à «l'envers» : en pratique, la majorité des POS sera élaborée en l'absence de schéma directeur. La manque de stratégie cohérente à l'échelle des agglomérations ne donnera pas les moyens aux élus locaux d'anticiper le développement urbain de leur territoire, d'autant plus que cette période sera marquée par de profondes mutations de la société française.

La prospérité des Trente Glorieuses conduit à l'élévation générale du niveau de vie, se traduisant par la démocratisation de l'automobile et une intense activité du marché immobilier. Au cours de cette même période, la politique d'aménagement du territoire menée par l'Etat conduit à l'extension du maillage des grandes infrastructures routières. La modernisation des voies de communication et la généralisation de l'automobile, en augmentant la vitesse des flux de circulation, concourent à la réduction des temps de parcours. A durée de transport équivalente, les français sont en capacité d'augmenter la distance séparant leur domicile de leur emploi, la conséquence immédiate étant une incitation à l'accession à la propriété.

Les mécanismes de financement du logement sont également un facteur incitatif de cette croissance urbaine des périphéries. En 1977, la loi portant réforme de l'aide au logement³ institue les prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) et l'aide personnalisée au logement (APL). L'Etat favorise ainsi la construction de logements individuels en solvabilisant des ménages modestes pour l'achat d'une maison individuelle. La localisation de ces logements se fera très majoritairement en périphérie urbaine pour des raisons de budget des ménages.

Depuis la fin des années 50, le couple domicile-travail se trouve complété d'une troisième composante avec l'apparition des zones commerciales en périphérie des villes. Le supermarché puis l'hypermarché deviennent des étapes incontournables dans le parcours quotidien des Français. La modernisation de l'appareil de distribution engage le déclin du commerce traditionnel, incapable de lutter contre la concurrence des grandes surfaces. La disparition des petits commerces a des conséquences socio-économiques sur les territoires : désertification commerciale des zones rurales, dévitalisation des centres-villes, et perte du lien social entretenu jusqu'alors par les commerces de proximité. La multiplication des «boîtes» en bordure des axes de circulation engage la dégradation progressive des entrées de ville. Le législateur tentera successivement de réguler l'afflux des grandes surfaces pour protéger l'activité des «petits commerces» (Loi Royer), de maintenir et développer le commerce de proximité (Loi LOV), et de protéger les paysages (Loi Barnier)¹.

La période allant de 1975 à 1999 est marquée par le développement de l'urbanisation des franges périphériques des villes. La frontière entre urbain et rural s'estompe par la dispersion de l'habitat et de l'activité dans leurs espaces environnants. Cette dilution est baptisé étalement urbain.





Le phénomène d'étalement urbain

constat - conséquences - causes

Traduit de l'anglais «urban sprawl», l'étalement urbain caractérise la croissance diffuse et peu maîtrisée des espaces urbanisés à l'extérieur des centres urbains. Des logiques diverses et croisées conduisent à la production de ce type de tissu urbain desserré. Résultant de dynamiques majoritairement résidentielles, l'étalement urbain se traduit par une consommation excessive d'espace agricole et naturel. Il contribue également à la pollution de l'air par les flux de déplacements automobile qu'il induit. Le développement d'activité en périphérie des villes est lui aussi grand consommateur d'espace et présente une forte capacité de nuisances sur l'environnement et le paysage.

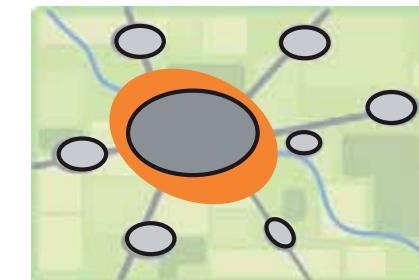
Etalement urbain : constat

Bien que l'ensemble des périphéries des villes (grandes et moyennes) soit concerné par le phénomène d'étalement urbain, il n'existe pas de modèle unique de développement péri-urbain. La mesure de ce phénomène à l'échelle des communes et des agglomérations impose la mise en place d'indicateurs spécifiques intégrant les relations de dépendances qu'entretiennent les communes d'un même territoire. Le zonage en aires urbaines permet de décrire les espaces sous influence d'un pôle urbain à partir de la mesure des migrations quotidiennes domicile-travail. Au sein de ces zones, l'urbanisation s'exprime à travers diverses formes de développement que Pierre Merlin et Françoise Choay proposent de distinguer en trois processus parfois associés, parfois indépendants les uns des autres¹ :

■ **La sub-urbanisation** caractérise le développement urbain continu autour des villes. Ce processus correspond, par exemple, à la construction de cités le long des faubourgs et à la constitution des banlieues.

■ **La péri-urbanisation** désigne l'urbanisation continue aux franges des agglomérations. Ce processus de développement englobe dans le tissu urbain de la ville centre, les lotissements et cités pavillonnaires à l'urbanisation dispersée. Le développement de ce tissu est fortement influencé par la localisation des grands axes de communication : radiales, boulevards, périphériques et échangeurs.

■ **La rurbanisation**, à l'inverse des deux premiers phénomènes, s'inscrit en extension des villages ruraux de seconde couronne et non dans le prolongement de la ville centre. Dans cette configuration, l'effet polarisant du cœur de bassin de vie se mesure par la dépendance exercée par le centre sur les zones urbaines satellites, et non à partir de la continuité du bâti.



Sub-urbanisation



Péri-urbanisation



Rurbanisation

Développement urbain 
Zone urbanisée 

¹ - MERLIN, Pierre, CHOAY, Françoise (sous la direction de) - Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement - Paris : PUF, 1988, p 793.

Etalement urbain : constat

«Sur la période 1992-2004, la consommation d'espace pour les activités humaines non agricoles ou forestières s'établit en moyenne à 60 000 ha par an. Ce prélèvement s'exerce à 80% sur les espaces agricoles. Le potentiel agricole se trouve donc réduit d'environ 50 000 ha par an.»

[...] «De façon très schématique, la consommation annuelle moyenne de foncier neuf résulterait :

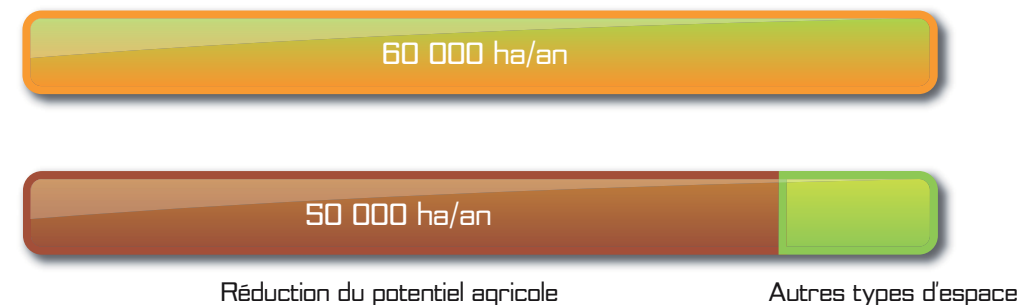
- pour un peu plus de la moitié, de la construction de logements ;
- pour près de 30%, des besoins industriels et commerciaux et équipements publics ;
- pour environ 20%, des infrastructures nouvelles (une partie de ces infrastructures est cependant probablement à rattacher aux zones d'activités).

Les besoins pour l'habitat proviennent très majoritairement des constructions individuelles diffuses, hors procédure de lotissement qui représenteraient plus de 80% de l'espace consommé (soit 25 000 ha par an environ) et qui représentent plus de la moitié des demandes de permis de construire. Les lotissements ne représenteraient que 15% de l'espace consommé. L'urbanisation diffuse caractérise donc aujourd'hui l'étalement urbain. Elle est moins spectaculaire que l'urbanisation périphérique en lotissements, dont la densité est pourtant faible, mais a un impact considérable sur le milieu rural. Les densités les plus courantes observées, et retenues dans l'étude susvisée, sont de seulement 5 maisons à l'hectare en urbanisation diffuse et de 10 en lotissements.¹»

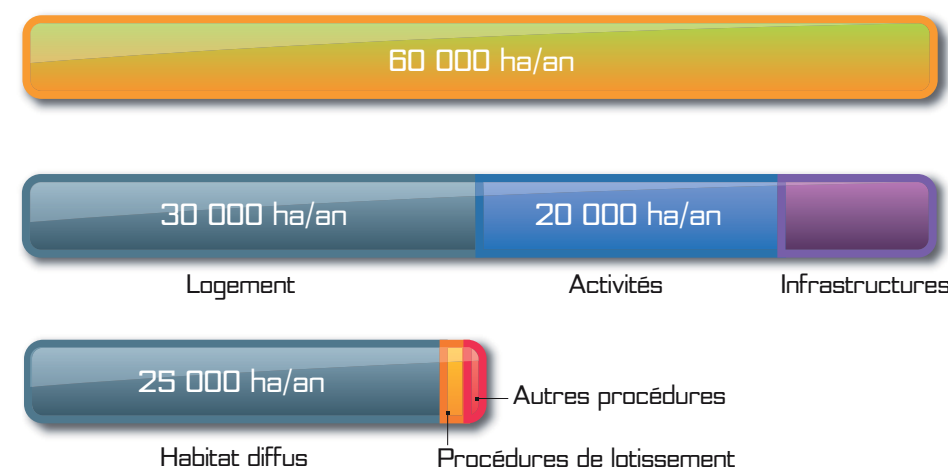
”

Consommation d'espace

Type d'espace consommé pour l'urbanisation



Destination des espaces urbanisés



Etalement urbain : conséquences



Consommation excessive d'espace et conséquences socio-économiques

L'extension des zones urbaines se fait au détriment des espaces agricoles et naturels. L'urbanisation de ces territoires concerne majoritairement des parcelles à vocation agricole, fragilisant l'activité des exploitants par une pression foncière forte et la cohabitation avec d'autres activités.

Infrastructures et constructions créent des obstacles aux corridors écologiques et sont responsables de la dégradation de la qualité des paysages ruraux. Dans le domaine de l'équipement, ce type d'urbanisation diffuse nécessite des linéaires de réseaux importants, coûteux en raccordement et en entretien. Il rend également délicat la planification des équipements publics du fait de la dispersion des usagers sur le territoire.



Consommation excessive d'énergie fossile et émission de gaz à effet de serre

Les territoires urbanisés en périphérie des agglomérations (par leur faible densité et leur éloignement des centres urbains) nécessitent un usage fréquent de véhicules individuels. La dépendance des périurbains à l'automobile les rend sensibles aux évolutions du prix du carburant. Dans l'hypothèse d'un renchérissement de l'énergie, cette dépendance créera des difficultés d'accès à l'emploi et aux services pour les populations les moins favorisées.

En matière d'environnement, le manque d'alternative aux véhicules individuels pour les déplacements quotidiens va à l'encontre des engagements pris par la France en matière de réduction des gaz à effet de serre.

L'étalement urbain est la résultante de la rencontre d'une offre (de terrains, de logements mais également d'équipements et d'infrastructures) et d'une demande (des ménages et des entreprises). Les accédants à la propriété partagent avec l'État, les propriétaires fonciers, les maîtres d'ouvrages publics ou privés, les élus locaux, leur part de responsabilité dans ce phénomène.

■ «Ce que veulent les Français»

La production de logement individuel en périphérie de villes répond à une demande sociale, celle de «l'idéal pavillonnaire». La préférence des ménages pour les terrains des communes périurbaines s'explique par le large faisceau d'avantages qu'offrirait cette localisation :

- des prix permettant l'accession à la propriété
- des surfaces de logements plus conséquentes, un jardin privatif et une intimité vis-à-vis de ses voisins
- un «entre-soi» protecteur loin des «tumultes» de la ville et de «l'insécurité» des grands ensembles
- un cadre de vie entre ville et nature

Ces arguments largement répandus sont pourtant à relativiser. Sur le plan financier, les pressions foncières et immobilières modérées des communes périphériques sont à mettre en relation avec les dépenses de transport que génère ce type d'habitat. Concernant le cadre de vie, la qualité urbaine de ces quartiers résidentiels se révèle souvent très éloignés de leur représentation. Au delà de la critique de ces arguments, l'égémonie de «l'idéal pavillonnaire»

est évidemment contestable dans la mesure où il n'existe pas d'alternative à ce modèle. Cette forme de «determinisme», entretenu par l'uniformité de l'offre en logements, est décriée par l'ADEME : «Si toute la population n'aspire pas à l'usage de l'automobile et à l'habitat périurbain, un jeu de contraintes lié à la dynamique urbaine pousse les personnes porteuses d'autres désirs vers le modèle dominant¹»



■ Les politiques de logement et d'équipement

Certaines politiques publiques menées aux échelles nationales, départementales et communales confortent indirectement le phénomène d'étalement urbain.

Dans le domaine du logement, les aides à l'accession à la propriété permettent tous les ans à près de 90 000 ménages français¹ de financer l'acquisition d'un bien immobilier. L'absence de dispositions contraignantes sur la localisation de ces constructions subventionnées, permet aux ménages de chercher les terrains soumis à des pressions foncières acceptables pour leur budget. En agissant de manière uniforme sur le territoire national, l'aide à la production de logement alimente le mécanisme conduisant à l'étalement urbain.

Les politiques d'équipement du territoire favorisent l'étalement urbain en permettant aux ménages de s'installer plus loin des centres urbains, là où le prix du foncier n'est pas (encore) trop élevé. L'amélioration des infrastructures de transport facilite les déplacements automobiles et augmente la «distance acceptable» entre domicile et lieu de travail.

Les stratégies de développement territorial (planification urbaine, attribution des permis de construire) ont parfois suivi une logique expansionniste pour répondre à la demande de terrains à construire. La recherche d'un équilibre sociodémographique optimum à l'échelle de la commune² doit se réaliser en préservant l'environnement (consommation d'espace naturel) et l'économie locale traditionnelle (agriculture, industrie). L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'un territoire devrait également considérer les coûts induits par ce type de développement urbain : notamment les investissements nécessaires au raccordement, à l'entretien, au fonctionnement des réseaux.

■ Rétention foncière et marché de l'immobilier

Le coût élevé du prix des terrains au cœur des aires urbaines conduit de nombreux ménages à s'en éloigner pour répondre à leur désir d'accession à la propriété. En cela, les stratégies de «rétention foncière» des propriétaires de terrains alimenteraient le phénomène d'étalement urbain. La réalité est un peu différente.

Il est sans doute utile de rappeler que l'intensité de la pression foncière qui s'exerce sur un territoire est une conséquence de la tension du marché de l'immobilier³ (et non sa cause). Le sens de la relation qui unit marchés foncier et immobilier fait du propriétaire un «simple maillon» de la promotion immobilière et non le responsable de la «flambée des prix des terrains». La «rétention foncière» n'est, dans la plupart des cas, qu'un comportement rationnel d'un agent économique évoluant dans un système complexe qu'il ne maîtrise pas. Ceci indique que si le bien foncier demeure un produit soumis uniquement «aux lois du marché», les mécanismes conduisant à l'étalement urbain ne pourront être entravés.

Etalement urbain : densité(s)

■ Le spectre de la densité

La lutte contre l'étalement urbain ne vise pas à freiner la production de logements neufs, mais bien à diminuer la consommation d'espace nécessaire à leur construction. En d'autres termes, pour moins s'étaler il convient d'augmenter le ratio entre le nombre de logements construits sur un territoire et la superficie de ce dernier. Ce rapport est connu sous le terme générique de densité et la densification décrit le processus visant à augmenter le nombre de logements par hectare sur un espace déterminé.

Bien que la majorité des français appelle de ses vœux un urbanisme plus respectueux de l'environnement, la densité renvoie encore trop souvent à l'image des grands ensembles des années 60-70. Les aménageurs et les promoteurs sont en partie responsables de la persistance de cette représentation négative. Le manque d'alternatives aux parcelles de taille standard et aux maisons catalogues n'a pas conduit les clients à changer leur conception de la densité. L'histoire des villes ne se résume pas pourtant à l'opposition frontale entre logements collectifs en barre et pavillons individuels au milieu de leur parcelle. D'autres formes urbaines existent, à commencer par celles qui composent les cœurs de villes et les centres bourgs. Il semble urgent de faire changer les mentalités concernant la densité de sorte que les politiques de lutte contre l'étalement urbain ne s'essouffent plus devant la défiance des populations.



© Antoine Zeo - Architecte - Gérard Grandval

La densité est un indicateur permettant de traduire l'intensité de l'occupation humaine sur un territoire (pays, département, quartier, îlot).



Dans les secteurs accueillant de l'habitat, la densité s'exprime en nombre de logement par unité de surface (log/ha). Lorsque le calcul ne différencie pas les types d'occupation du sol sur l'emprise du projet, la densité est qualifiée de **densité brute**.



Pour décrire plus fidèlement une opération d'urbanisme, il est parfois utile d'intégrer des facteurs qualitatifs dans le calcul de la densité. L'assiette de la densité peut être réduite à l'emprise des constructions à usage d'habitation, excluant les parcs, les places, les chemins et les voiries. Ce second indice est appelé **densité nette**.

Densités brutes de logements¹



1 - AGENCE D'ÉTUDES D'URBANISME DE CAEN MÉTROPOLE - La notion de densité - Qu'en savons-nous ?, n°2, janvier 2008 - D'après le schéma p.1.

Sortir de l'étalement urbain

L'incompatibilité entre le phénomène d'étalement urbain et les enjeux environnementaux est partagé par tous. Les mesures visant à resserrer le tissu urbain sont susceptibles d'être mises en œuvre aux échelles du bassin de vie, de la commune, du quartier, de l'îlot et du bâtiment.

A travers les outils de planification urbaine (PLU et SCoT), les projets de développement des territoires communaux et intercommunaux contribuent à réguler l'ouverture à l'urbanisation de territoires naturels ou agricoles. A l'échelle du bâtiment ou de l'îlot, l'offre en logement peut être diversifiée de manière à proposer des alternatives à la maison individuelle, et ainsi sortir du mécanisme conduisant à la multiplication des banlieues pavillonnaires.

Le projet urbain demeure l'échelle privilégiée pour façonner la ville et les villages en conciliant les besoins des usagers et les enjeux environnementaux.

Plusieurs actions peuvent être menées à l'échelle du quartier pour endiguer le phénomène d'étalement urbain :

- Mener des stratégies transversales et cohérentes de développement urbain
- Définir et mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière sur le long terme
- Répondre aux évolutions des besoins en logements des ménages
- Prévoir plus de densité urbaine tout en proposant un cadre de vie agréable
- Renouveler les formes urbaines
- Prendre en compte le patrimoine écologique dans la conception du projet
- Préserver les activités locales traditionnelles
- Rechercher l'économie de réseaux et d'infrastructure
- Minimiser le rôle de la voiture dans les trajets quotidiens
- Faciliter les déplacements doux et l'accès aux transports en commun

Qu'est-ce qu'un quartier¹ ?



L'INSEE définit le quartier «comme un groupement de plusieurs îlots contigus à l'intérieur d'une même commune». Selon l'institut, cette notion répond à des normes de population : «une commune de 20 000 habitants n'est généralement pas découpée en plus de deux ou trois quartiers; de même, seules quelques communes de moins de 10 000 habitants sont découpées en quartiers. »

Le critère démographique semble pourtant trop restrictif (en 1999, seules 350 communes en France comptaient plus de 10 000 habitants). La notion de quartier peut en effet dépasser les préoccupations citadines pour décrire fidèlement les concentrations d'habitat et d'activité dans des secteurs périurbains ou ruraux.

Parallèlement à la prise de conscience environnementale de la société, le terme «projet urbain» semble s'effacer derrière l'appellation générique de «quartier» pour décrire une opération d'urbanisme. L'écoquartier ou le quartier durable en sont une démonstration. Si le terme de «quartier» est présent dans le vocabulaire de tous les français, il est étonnant de constater que pris indépendamment, habitants, usagers, élus, maîtres d'ouvrage en ont chacun une perception personnelle.

Le quartier inscrit dans son environnement

L'existence d'une voie de communication est un atout pour le territoire lorsqu'elle le dessert. Inversement, elle constitue un obstacle si elle ne fait que le partager. La subdivision de la commune en quartiers est intimement liée à son environnement constitué d'éléments physiques d'origine naturelle ou humaine.

La topographie d'une commune, ses espaces boisés, agricoles ou humides, les cours d'eau qui la traversent sont des caractéristiques structurantes du développement urbain. Ces éléments physiques peuvent jouer le rôle de catalyseur de l'urbanisation, mais également constituer une frontière au développement urbain, voire l'interdire totalement.

L'augmentation de la vitesse des déplacements au fil du XX^{ème} siècle a influé considérablement sur la croissance des villes, le développement de villages et la création de quartiers. L'obstacle physique, en imposant des contournements, des détours, contraint l'expansion urbaine. A l'inverse,

l'édification d'infrastructures (rues, routes, voies ferrées, ponts, tunnels) permet l'urbanisation de zones qui jusqu'alors accueillaient d'autres activités. Pour résorber l'isolement de ces extensions urbaines, des centralités annexes se sont créées, remplissant ainsi les fonctions essentielles à des distances raisonnables des usagers. Ilots de construction et zones d'activité se sont fédérés autour de ces pôles secondaires donnant ainsi leur identité à de nouveaux quartiers.

Si la création de quartier répond aux besoins des habitants et des usagers, il est, en premier lieu, le résultat d'une adaptation au milieu physique environnant (contexte urbain, économique, historique, topographique, naturel). Le quartier est d'abord une portion d'un environnement plus large, il est donc indispensable que la réflexion qui conduit à sa réalisation ne se restreigne pas au simple périmètre de l'opération. En tant qu'espace en interaction avec son environnement, la conception d'un quartier doit être le produit d'un travail de couture avec l'existant.

Le quartier comme espace homogène

Le dictionnaire «Le Petit Robert» définit le quartier comme «partie de ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité». Le quartier est aussi caractérisé par la description de sa forme urbaine et de ses traits distinctifs.



La forme urbaine est un objet complexe, assimilé souvent à une forme spatiale difficile à appréhender en raison de son caractère multifactoriel. En 2007, l'Ordre des géomètres-experts¹ a précisé la notion de forme urbaine durable.

L'objet de cette étude est de proposer une approche méthodologique permettant de mettre en exergue les critères susceptibles de produire une forme urbaine de qualité.

Les critères d'analyse de la forme urbaine ont été déclinés en trois niveaux :

- un niveau typo-morphologique
- un niveau socio-fonctionnel
- un niveau environnemental

L'approche typo-morphologique du quartier contribue à décrire les caractéristiques physiques d'un espace urbanisé.

Ce niveau d'analyse se compose de 4 critères :

- La typologie parcellaire représente la forme des unités foncières, assiette des constructions.
- La typologie du bâti, aussi appelée tissu constructif, caractérise les bâtiments à travers leur âge, leur fonction, leur style architectural et leur élévation.
- Les voies et tracés, constitués de l'ensemble de la voirie et des cheminements, forment la structure du tissu urbain. L'ensemble des parcelles construites délimitées par des voies est appelée îlot.
- Le rapport entre les espaces libres et le bâti : l'espace libre est défini comme l'ensemble des parties non construites, qu'elles soient publiques ou privées. Les vides s'opposent aux pleins des bâtiments. La combinaison complexe des pleins et des vides compose le socle du paysage urbain.



T'es du quartier ?

T'as changé de quartier ?

T'es dans quel quartier¹ ?

Si ces caractéristique physiques contribuent à forger l'identité d'un quartier, les particularités socio-fonctionnelles participent également à distinguer les secteurs des communes. Ainsi, l'histoire du lieu, les modalités de déplacement, la répartition des fonctions, la composition sociale au sein des espaces urbanisés offrent leur singularité à chaque quartier.



Le quartier : espace vécu, espace perçu

Dans l'idée partagée par les français, le quartier correspond à l'espace suffisamment étendu pour que les activités et les besoins quotidiens de chaque habitant puissent y être réalisés. Cette image idéalisée reprend les traits du «village d'antan» rehaussée de certaines adaptations au mode de vie contemporain¹. Bien que neuf Français sur dix considèrent que leur quartier est agréable à vivre, les critiques à l'égard de cet espace de vie concernent aussi bien les attentes des citoyens (espace perçu) que leurs pratiques quotidiennes (espace vécu)².

Que recouvre la notion de quartier pour les usagers ? Dans son quartier, le résident peut rencontrer ses voisins, s'approvisionner chez son boulanger (boucher, primeur...), se rendre chez son pharmacien (buraliste, marchand de journaux...), consulter son médecin, se détendre dans un lieu public ou dans le cadre d'événements particuliers, déposer ses enfants à l'école et aux centres d'activités extrascolaires de leur choix... En cela, la vie de quartier évoque les notions de proximité, de convivialité, de solidarité.

Pourtant, les commerces et services ont trop souvent quitté les zones d'habitat. Le fonctionnalisme qui a gouverné l'urbanisation depuis l'après-guerre a contribué à l'éclatement des fonctions sur le territoire. Dans cette configuration, le commerce et les services de proximité ont progressivement décliné, au profit des centres commerciaux périphériques, extérieurs aux quartiers. Près d'un tiers des Français

regrette le manque d'animation de commerces ou d'activités pour les jeunes dans leur quartier. Le manque de commerce est une opinion partagée³ par un quart des habitants de banlieue, plus d'un tiers des résidents du périurbain et près d'une personne sur deux vivant hors des pôles ruraux et urbains.

La réintroduction de commerces et services au sein des zones d'habitat est un enjeu qui unit aujourd'hui un nombre toujours plus important de communes rurales, urbaines et périurbaines. Qu'il soit motivé par la dynamisation de l'économie locale ou une démarche visant à minimiser les déplacements automobiles des administrés, le retour à la «proximité» passe par l'abandon du zoning et la réhabilitation de la mixité fonctionnelle.

Les quartiers, tels qu'ils sont décrits par les habitants, présentent rarement de limites franches. En revanche, à l'intérieur de ce périmètre flou, les résidents souhaitent avoir la maîtrise de leur environnement. La hiérarchisation des espaces (centralité, périphérie) et de repères (vues, squares, immeubles remarquables) doivent leur permettre de composer aisément la carte mentale de leur espace quotidien. Cet «ordre des choses» éveille les sentiments de sécurité et de familiarité attachés à l'image du quartier. A contrario, le sentiment d'insécurité lié à la circulation automobile constitue le premier motif d'insatisfaction éprouvé par les habitants à l'égard de leur quartier, et cela quel que soit le type de commune de résidence.

1 - Notamment la démocratisation de l'automobile, la tertiarisation de l'activité, la généralisation du travail des femmes, la fin du plein emploi.

2 - BOURDIN, Alain, Urbanisme et quartier. «Ce que nous apprend Paris Rive Gauche», Terrain (éditions du patrimoine), 41, 2003, pp. 137-148.

3 - LE JEANNIC, Thomas, INSEE, division Conditions de vie des ménages de l'INSEE - On pardonne tout à son quartier sauf... l'insécurité, les dégradations, le bruit - Paris : Insee Première, N°1133 - mai 2007, 4 p.



A l'échelle de la ville et de l'agglomération, le quartier s'inscrit dans un espace plus vaste qui contient l'ensemble des usages fréquents d'un foyer. Les habitants associent le quartier à la notion d'accessibilité, aussi bien depuis l'extérieur (prestataires de services, familles, amis) que dans leurs usages quotidiens (emplois, loisirs, magasins de centre-ville et zones commerciales...). La problématique de transport s'exprime de diverses manières à travers les préoccupations des français. Alors que le manque de places de stationnement est une critique récurrente chez les urbains, le manque de transport en commun est un sentiment partagé par nombreux habitants des espaces ruraux et périurbains.

La présence d'eau et d'espace vert garantit la correspondance du quartier avec l'image de «ville à la campagne» plébiscitée par un grand nombre de français. Plus généralement l'ambiance urbaine, le confort que l'on éprouve à vivre là, composent le socle de l'image du quartier. La dégradation de l'environnement, le manque d'espaces verts, le bruit et la pollution sont logiquement plus souvent cités par les populations urbaines comme caractéristiques négatives de leur lieu de vie. La mise en scène des éléments emblématiques (monuments, parcs, équipements, bâtiments institutionnels ou administratifs) concrétise spatialement le sentiment d'appartenance au

quartier. Ces éléments de paysage urbain composent le décor indispensable à l'émergence d'une identité commune partagée par les habitants d'un même secteur communal.

Un quartier sans diversité de l'offre de logement est mécaniquement investi par des ménages ayant des profils similaires : même niveau social, même structure familiale, même tranche d'âge. Cette homogénéité sociale et générationnelle constatée dans de très nombreux quartiers est problématique à divers égards. Du point de vue de la gestion communale, l'offre en services et équipements s'adapte difficilement et souvent à grands frais au vieillissement des populations. D'autre part, la logique de l'entre-soi accentue le phénomène de ségrégation sociale auquel la politique de la ville tente pourtant de remédier. Plus de la moitié des populations insatisfaites par leur quartier déplorent la mauvaise réputation de celui-ci.

Ces défauts de la ville contemporaine posent de nombreuses difficultés (environnementales, sociales, économiques) auxquelles la collectivité sera un jour ou l'autre contrainte de faire face. Un programme incluant de la mixité sociale et générationnelle est le plus sûr moyen de générer cohésion sociale, pérennité des équipements et satisfaction des habitants.

Le quartier : espace institutionnel, espace conçu

Le quartier, l'action publique et la démocratie locale

Le quartier est un sous-ensemble de territoire très dépendant des échelles supérieures dont il fait partie : la commune et le bassin de vie. Il est néanmoins une portion du territoire sur laquelle l'association, l'éducation et l'épanouissement des individus peuvent être assurés.

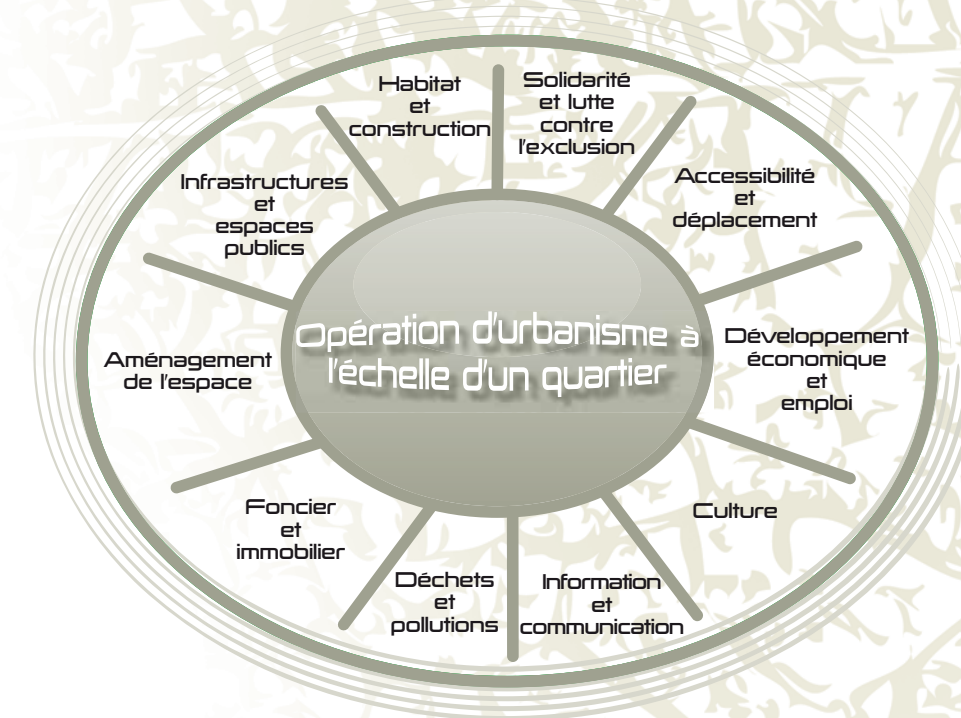
Le projet urbain: carrefour des politiques locales.

La conduite d'un projet urbain se combine avec de nombreux secteurs de l'action publique. L'urbanisme est ainsi en tension directe avec les politiques d'aménagement de l'espace, de préservation de l'environnement et de développement économique de la commune. Les programmes d'urbanisme composent avec les stratégies foncières et immobilières et répondent aux objectifs de développement des collectivités en matière d'habitat et d'emploi. Les opérations d'urbanisme intègrent également les questions d'accessibilité, de mobilité aux échelles de la commune et du bassin de vie. L'arrivée de nouvelles populations fait émerger de nouveaux besoins en matière d'infrastructures et de gestion des déchets.

Le quartier, espace d'épanouissement individuel et collectif.

Le quartier permet à la collectivité de spécialiser et localiser l'action publique sur le territoire communal : commissariat de quartier, maison de quartier, mairie de quartier... La culture est présente sur ces territoires à travers les équipements publics (bibliothèque de quartier...), l'organisation d'événements ponctuels et la mise en valeur du patrimoine

local. Le quartier constitue également l'échelon pertinent pour la mise en place de systèmes de concertation avec les populations à travers les conseils de quartier, les associations de riverains, ou en l'absence de commission représentative particulière. Le quartier se présente finalement comme une entité intermédiaire, entre la collectivité locale et le foyer, qui permet de rapprocher élus et administrés.

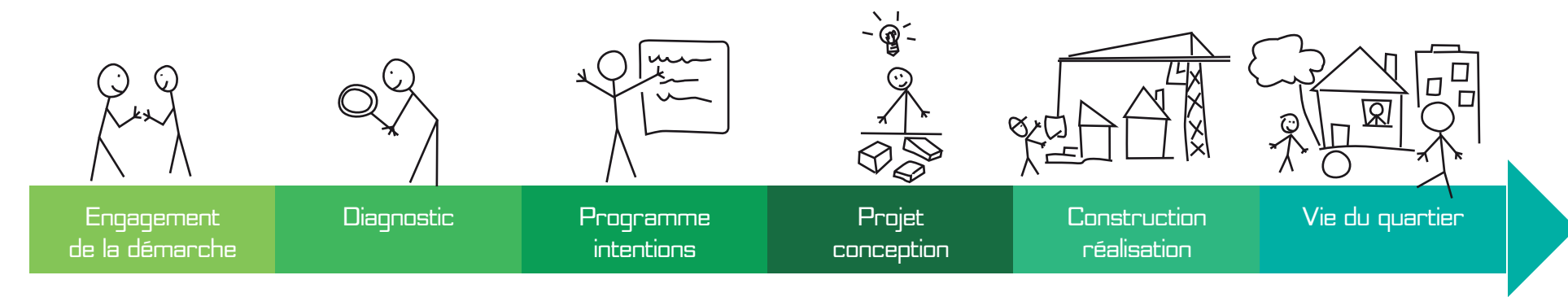


Le quartier : espace de projet, projet d'espace

Le temps :

A travers le projet urbain, la volonté politique se traduit en programme et se concrétise par un projet de conception.

Plusieurs grandes étapes régissent la réalisation d'un projet urbain, de l'engagement de la démarche à la vie du quartier. Une fois le projet lancé, la phase de diagnostic analyse les atouts, les contraintes et les besoins du territoire. Ce travail préalable permet de juger de la pertinence du site retenu pour le nouvel aménagement. Il compose également la base sur laquelle le maître d'ouvrage fixe ses intentions dans le programme de l'opération. La phase de conception propose un projet d'aménagement respectant les éléments et les objectifs définis dans les phases précédentes. Le suivi des travaux de réalisation complète le dispositif. Une fois livré, le quartier évolue au gré des usages des habitants et des usagers.



L'espace :

Le quartier est une échelle d'intervention intermédiaire entre le bâtiment et la ville. La taille et la nature des opérations sont variables et leur contexte singulier. Deux formes de projets urbains peuvent être distinguées :

- Le quartier peut être désigné comme le périmètre arbitrairement établi par la collectivité dans une volonté de «faire la ville sur la ville». En pratique, les pouvoirs publics peuvent être instigateurs ou pilotes d'opération de requalification, de réhabilitation ou de rénovation d'îlots ou de quartiers déjà urbanisés.
- Le terme quartier est aussi utilisé pour des projets urbains visant à la création d'un nouveau «morceau» de ville. Des premières cités ouvrières aux espaces résidentiels périphériques actuels, en passant par les grands ensembles et les villes nouvelles, les projets de quartiers nouveaux illustrent la diversité des formes à donner aux extensions urbaines.

Le quartier : «espèces d'espaces¹»

Au sein d'un quartier, qu'il soit portion de ville ou partie de bourg rural, coexistent les enjeux de qualité de vie, de relation entre l'homme et son environnement, de répartition des logements, d'accès à l'emploi, aux services, à l'éducation, à la culture et aux loisirs.

- **Le quartier est une notion subjective**, à la fois fruit de représentation collective et d'impression personnelle.
- **espace idéalisé**, oscillant entre les attributs du confort moderne et ceux de la communauté villageoise,
- **espace perçu**, fruit de perceptions et de jugements de valeur des populations locales,
- **espace vécu**, dans les usages quotidiens de chaque habitant.

subjectif

- **Le quartier est un élément objectif**, en interaction avec un environnement physique, naturel, humain et urbain.
- **espace de spécialisation de l'action publique** : action sociale, culture, police, santé, habitat, politique de la ville,
- **espace de participation**, à travers toutes formes de concertation : conseils de quartier, associations...
- **espace de projets**, participant à la rénovation ou l'extension des villes.

objectif

- **Le quartier est un lieu d'action**, intermédiaire entre les démocraties représentatives et participatives.
- **espace inscrit dans un territoire** : générant des flux de circulation, modifiant l'équilibre du bassin d'emploi, nécessitant des services de proximité,
- **espace inscrit dans son environnement** : continuité écologique, espace naturel et aquatique, patrimoine, trame urbaine,
- **espace présentant une identité propre** : composée d'éléments morphologiques, architecturaux, historiques, sociaux,
- **espace ordonné** : organisé autour de repères et de centralité permettant à ses usagers, ses habitants, ses visiteurs de s'orienter,
- **espace de vie** : offrant des logements, des services, des lieux d'instruction, de convivialité, de rencontre et de culture.

lieu d'action



Du quartier à l'écoquartier



L'écoquartier doit concilier les multiples fonctions d'un quartier conventionnel et les principes du développement durable. La mise en œuvre de ces principes en urbanisme a été rendu possible par la prise de conscience environnementale mais également par les progrès techniques, les évolutions du cadre juridiques et la mise à disposition d'outils d'aménagement durable des territoires.

Changement de cadres

Les premières mesures réglementaires de lutte contre l'étalement des villes sur les campagnes furent prises par l'Ancien régime pour sauvegarder les espaces agricoles autour de Paris. Depuis, le cadre légal et réglementaire tendant à la préservation des espaces naturels, forestiers, agricoles, des paysages, de l'air, de l'eau, de la faune et de la flore a considérablement évolué.

À l'origine, le droit de l'urbanisme réglementait l'occupation du sol et le droit de l'environnement était censé le protéger. Le rapprochement entre urbanisme et environnement semble pourtant s'engager depuis près d'un demi-siècle accompagné de multiples mesures portant sur la concertation des populations, la préservation du patrimoine, l'accessibilité des personnes handicapées.

Les principales évolutions législatives et réglementaires sont ici déclinées.

La loi du 22 juillet 1960 relative à la création des parcs nationaux.

La loi du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution. Elle prévoit les modalités de financement des travaux de dépollution, la création des agences de l'eau et la mise en place de Comités de Bassin.

Le décret du 1^{er} mars 1967 institue les Parcs naturels régionaux, leur consécration législative n'interviendra que par les lois des 7 janvier et 22 juillet 1983. L'objectif de protection du patrimoine naturel et culturel leur sera assigné pour la première fois par un décret du 25 avril 1988.

Le décret du 10 avril 1974 institue la première réglementation thermique (RT) qui vise uniquement à diminuer la dépendance énergétique de la France. Cette réglementation sera étendue en 1976 aux bâtiments non résidentiels.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature introduit les préoccupations de protection de l'environnement dans les opérations d'aménagement, en instaurant notamment les études d'impact.

La loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, au travers de laquelle le ministère chargé de l'environnement met en œuvre sa politique de réduction des émissions d'origine industrielle.

La loi du 30 décembre 1982 d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) organise les services publics de transport. Elle institue le Plan de déplacement urbain (PDU) voué à organiser sur un territoire supra-communal le déplacement des personnes.

La loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement fixe les modalités de concertation du public dans les projets de grande envergure.

La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite «loi Montagne», a pour objectif d'encadrer l'équipement, la protection et l'urbanisation des zones de montagne, en mettant en place des règles spécifiques qui viennent compléter dans ces zones le droit commun de l'urbanisme.

La loi du 3 janvier 1986, dite «loi Littoral», fixe un corpus de règles visant à définir les conditions d'utilisation, d'urbanisation, de protection et de mise en valeur des espaces situés à proximité des océans, des mers, des étangs salés et des plans d'eau.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 consacre l'eau en tant que «patrimoine commun de la Nation». Elle met en place un régime de déclaration et d'autorisation pour les aménagements ayant des effets sur l'eau, institue la planification globale de la ressource en eau par la création de Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) élaborés par les Comités de Bassin et des Schémas d'Aménagement des Eaux (SAGE) établis par les Commissions Locales de l'Eau. Elle introduit les bases d'un pouvoir réglementaire de police dans le domaine de l'eau et renforce le rôle des communes dans le domaine de l'assainissement.

La loi du 8 janvier 1993 dite «loi paysage», concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, communs ou exceptionnels.

La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection de l'environnement, dite «Loi Barnier», introduit pour la première fois la notion de développement durable dans la loi (Art. L200-1 du code rural). Elle prévoit également l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

La loi du 30 décembre 1996 sur «l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie» a pour objet de prévenir, surveiller, réduire, supprimer les pollutions atmosphériques pour préserver la qualité de l'air, économiser l'énergie et l'utiliser rationnellement. Elle complète la LOTI en rendant obligatoire l'élaboration d'un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

La loi du 25 juin 1999, d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), dite «Loi Voynet», invite les collectivités territoriales à penser leur développement à l'échelle de nouveaux territoires de solidarité (pays ou agglomération) en association avec la société civile.

La loi du 13 décembre 2000, Solidarité et Renouvellement urbains, dite «loi SRU» introduit le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au cœur de nouveaux outils qu'elle institue : les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme. Les nombreuses dispositions de la loi visent à limiter l'étalement urbain pour réduire la consommation d'espace, l'artificialisation des terres, la destruction des paysages, la consommation d'énergie fossile.

Les décrets des 8 et 21 novembre 2001 transposant en droit français la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages définissent le cadre juridique des zones Natura 2000.

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) qui organise l'urbanisation autour des établissements classés Seveso.

La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat modifie certaines dispositions de la loi SRU.

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prescrit la mise en accessibilité totale «de la chaîne du déplacement» et des services de transports publics avant 2015.

La loi du 13 juillet 2005 d'orientation énergétique, fixe les orientations de la politique énergétique nationale pour les trois décennies à venir.

Le décret n° 2006-592 du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions définit les objectifs de la RT2005.

La circulaire du 13 juillet 2006 fixant le cadre de référence des pour les projets territoriaux de développement durable et des Agendas 21. Cette circulaire introduit dans la réglementation les 5 finalités du développement durable.

La loi du 14 avril 2006 relative aux parcs nationaux et aux parcs naturels marins et aux parcs naturels régionaux, réforme notamment le statut des parcs nationaux qui datait de la loi du 22 juillet 1960.

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques complète la loi sur l'eau de 1992. L'assainissement devient la 6ème compétence optionnelle des communautés de communes et les collectivités peuvent élaborer un schéma directeur d'assainissement. Les communes sont également dotées d'outils nouveaux pour gérer les services publics de l'eau et permettre la reconquête de la qualité écologique des cours d'eau.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle I, fixe les grandes orientations des mesures décidées lors des tables rondes du Grenelle de l'environnement.

Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, traduit en obligations, interdictions ou permissions les principes affirmés dans la loi de programmation.

L'urbanisme contribue à la qualité de l'eau, de l'air, des paysages, à la préservation des écosystèmes et du patrimoine, à la gestion de l'énergie, des pollutions, de l'habitat des déplacements, des activités... La multiplicité des secteurs d'intervention nécessite une vision transversale que le développement durable tend à proposer.

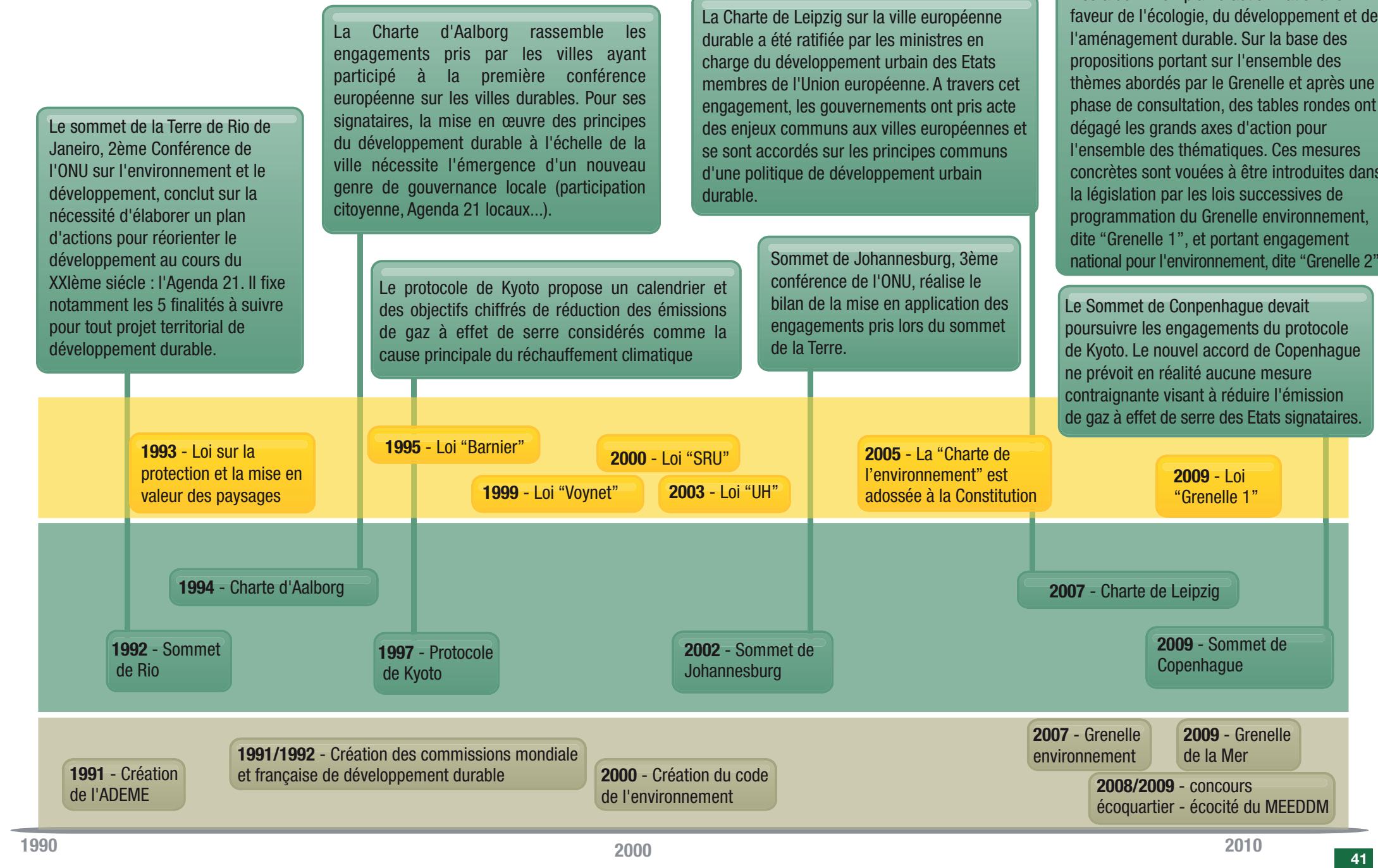
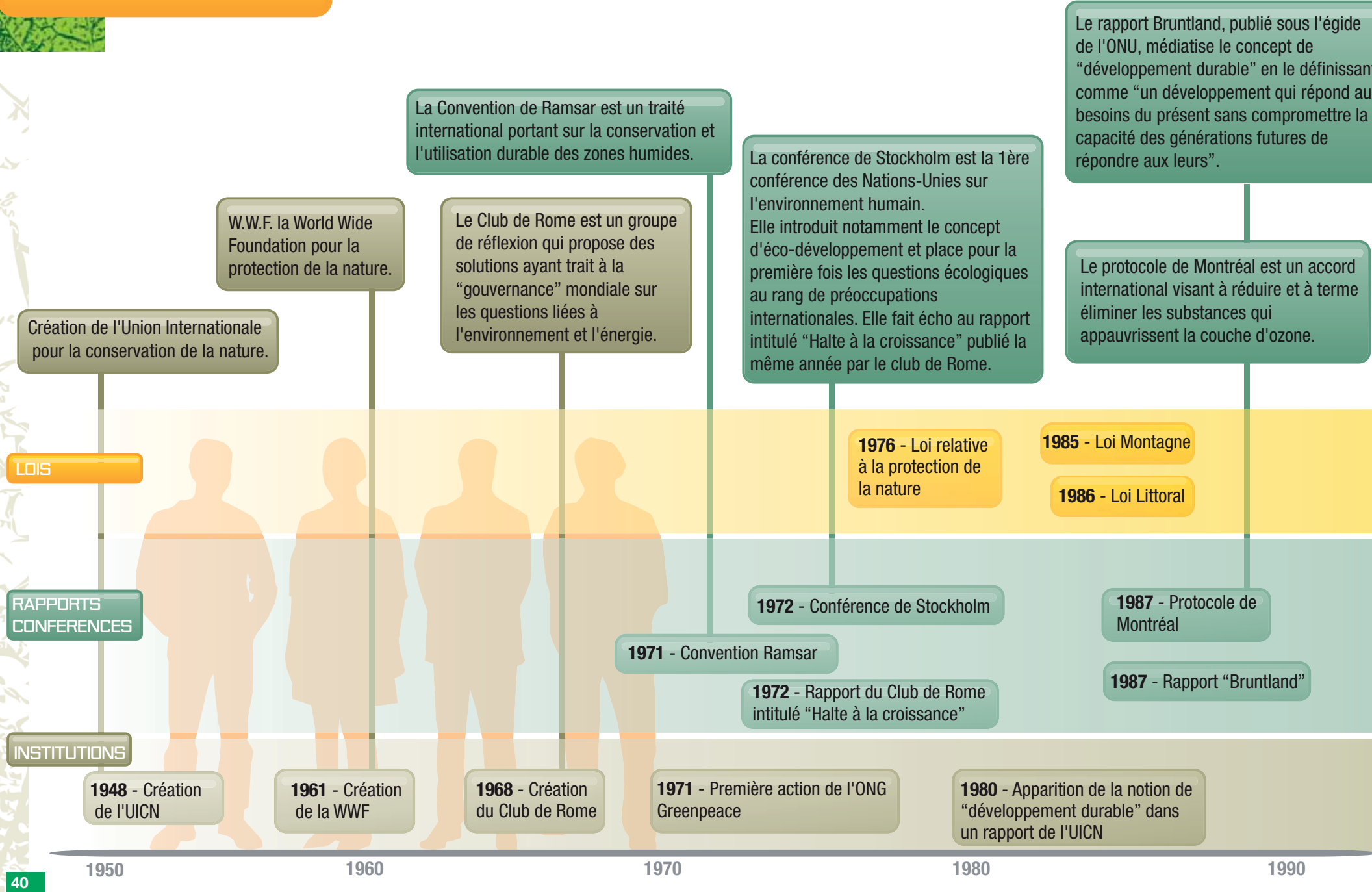
Depuis une décennie, le cadre réglementaire de l'urbanisme s'enrichit régulièrement de dispositions visant à engager sa transition environnementale. En témoigne l'apparition en 1999 de la notion de développement durable dans le code de l'urbanisme. Le Grenelle environnement confirme la nécessité d'une réflexion transversale conduisant à la production de projets urbains durables.

Bien que les actions concrètes soient menées localement, les évolutions du cadre réglementaire français s'inscrivent dans un contexte européen et international. Les opérations d'urbanisme se sont également enrichies d'outils de mesure, de certification (ISO 14001) et de labellisation (RT, HQE) visant à définir des seuils de qualité environnementale. Ces outils vont de pair avec les innovations techniques dans les domaines de la construction, des déplacements et de la production d'énergie.



«Sous l'impulsion des collectivités locales au moins un écoquartier 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 significatif¹».

RÉGLEMENTATIONS



RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

ENERGIE

1930 - Première utilisation du soleil pour créer de l'électricité : rendement 1%.

1955 - Première expérience d'éolienne en France : puissance 800 KVA.

1963 - Inauguration de l'usine marémotrice sur la Rance.

1930 - Apparition des premiers réseaux modernes de chauffage urbain utilisant la géothermie.

1954 - Création du premier panneau photovoltaïque au silicium : rendement 6 %.

1970 - Instauration du tri sélectif et du recyclage en Europe.

TRANSPORT

1948 > 1960 - Remplacement des tramways par des bus.

1976 - Mise en place des vélos jaunes à la Rochelle.

1972 - Création de la première rame de TGV.

1969 - Inauguration de la ligne A du RER en Région Parisienne.

1978 - Inauguration du métro à Lyon.

1985 - Premier réseau de tramway moderne implanté en France (Nantes).

LABELS / NORMES INSTITUTION

1983 - Lancement des labels Haute Performance Energétique (HPE).

1988 - Formalisation du terme "habitat passif".

1988 - 1er renforcement de la réglementation énergétique pour le secteur non résidentiel : progression des labels HPE et solaire.

EVENEMENT

1978 - Marée noire Amoco Cadiz.

1973 - Premier choc pétrolier.

1979 - Second choc pétrolier.

1991 - Implantation des premiers parcs éoliens sur le territoire français.

1996 - Première hausse des ventes des appareils de chauffage au bois en France depuis 50 ans.

2007 - La biomasse représente 71 % de la production de chaleur renouvelable en France.
2007 - Rendement du solaire photovoltaïque jusqu'à 17% (Silicium cristallin).

2009 - La France compte environ 2800 éoliennes et une puissance totale installée de 4300 MW.

1992 - Réapparition d'une première ligne de tramway en région parisienne entre Saint Denis et Bobigny.

1998 - Automatisation de la ligne 14 du métro parisien.

juin 1998 - Système précurseur du vélopartage à Lyon (vélo'v).

2006 - Retour du tramway à Paris.

juillet 2007 - Lancement du Vélib' à Paris

1990 - Norme HQE : mise en place des 14 cibles.

1996 - Première version de la norme ISO14000.

1996 - Création association HQE.

2002 - Premier bilan carbone en France développé par l'ADEME.

2005 - Instauration du crédit d'impôt en faveur du développement durable.
2005 - RT 2005 Création des labels HPE2005 et THPE2005.

1992 - Définition de la notion d'empreinte écologique.

1993 - Création de l'ADEME.

2000 - loi d'obligation d'achat d'énergies renouvelables.

2000 - RT2000 : renforcement de la réglementation en vigueur de 1988.

2007 - Bilan carbone adapté aux entreprises, aux territoires et administrations

2010 : RT2010.

2007-2010 : Expérimentation de la méthodologie HQE aménagement.

1999 - Erika.

2008-2010 - Crise économique.

Avant qu'«habiter durable» ne s'impose comme un argument marketing, des opérations urbaines ont innové en inventant des réponses aux enjeux soulevés par l'intégration des principes du développement durable en urbanisme. Le néologisme quartier durable, sans origine affirmée, ne fait pas l'objet d'une définition académique. Ces productions urbaines contemporaines partagent, à quelques exceptions près, des spécificités communes :

- Les quartiers durables émergent aujourd'hui sur le territoire français le plus souvent à l'initiative d'un maître d'ouvrage unique et dans un contexte d'intervention forte des pouvoirs publics.
- Ces opérations ménagent non seulement l'environnement local et global mais garantissent également le développement économique et la cohésion sociale du territoire.
- L'association des populations à la conception du projet constitue un principe récurrent dans l'élaboration de ces quartiers «sur mesures».

A défaut de proposer une définition plus précise, un retour sur l'émergence du concept de quartier durable permet de mieux percevoir leur traits distinctifs.



Le profil des quartiers durables s'esquisse au début des années 80, principalement en milieu rural dans les pays d'Europe du Nord. Les réalisations prennent la forme d'opérations groupées de petite envergure et s'inscrivent le plus souvent dans la continuité du mouvement d'auto-construction. Ces éco-villages ou éco-hameaux sont le produit d'initiatives citoyennes motivées par la recherche d'un cadre de vie en accord avec les convictions de leurs concepteurs. Les groupes d'habitants visent ainsi simultanément à réduire l'impact des constructions sur l'environnement et à répondre à leurs propres aspirations.

Les habitants en tant que co-concepteurs de leur lieu de vie prévoient des espaces collectifs, la mutualisation d'équipements et de ressources. La gestion de ces quartiers s'organise autour des valeurs de solidarité et de partage par la constitution d'associations communautaires.

Les préoccupations environnementales de ces particuliers les engagent à réintroduire ou expérimenter des techniques de construction bioclimatique, économique et écologique. Les réflexions portent notamment sur la réduction de la consommation d'énergie des habitations, l'utilisation de matériaux naturels et disponibles localement, l'amélioration de la gestion des eaux au sein du groupe d'habitation.

La viabilité économique de ce modèle tient en grande partie dans les économies d'échelle liées à la réalisation groupée de plusieurs habitations. Le choix de l'auto construction permet également d'abaisser le coût de production des logements. Enfin, l'implantation en milieu rural permet à ces communautés de minimiser la charge foncière de leur projet.

L'habitat groupé

L'habitat groupé se distingue des autres types d'opérations immobilières par le fort degré de participation des habitants dans le projet urbain. Conçus, réalisés et financés par des d'équipements et la mise en commun de pièces de vie. Apparues dans les années 70, ces pratiques permettent aux ménages regroupés autour de ce projet commun de satisfaire leurs attentes en matière d'espace et de convivialité, tout en bénéficiant des économies résultant du processus coopératif.

En 1977, les collectifs d'habitants se fédèrent au sein du Mouvement de l'habitat groupé autogéré (M.H.G.A.) en vue de promouvoir ce type d'habitat et de soutenir les nouvelles initiatives. Dans les décennies 80 et 90, ce mouvement connaît une période de déclin, notamment face à l'émergence du modèle de l'habitat individuel. La réapparition de programmes d'habitat groupé dans les années 2000 se fonde sur la capacité de ces projets à offrir des logements en dessous des prix du marché et en accord avec les préoccupations sociales de leurs habitants.

La dimension écologique de ce type d'habitat, qui demeurait secondaire dans les opérations des années 70, devient primordiale dans ces nouveaux programmes d'habitat groupé. Issu de la M.H.G.A., l'association Eco Habitat Groupé alimente aujourd'hui les réflexions sur les quartiers durables à travers les expériences des groupes d'habitants qu'elle rassemble.

Les initiatives d’habitat groupé mené dans un contexte urbain rencontrent des difficultés liées à l’accès au foncier et à l’isolement de ces groupes d’autopromotion dans le contexte immobilier tendu des agglomérations. Plus généralement, le contexte urbain laisse peu de liberté à l’initiative citoyenne en faveur de l’environnement. Le soutien des collectivités permet à ce type d’opération de bénéficier d’un meilleur encadrement technique, juridique et financier. Pour faciliter l’acquisition de terrains, des groupes d’auto-constructeurs insèrent leur projet au sein de programmes de plus grande ampleur.

Au début des années 80, le quartier des Béalières à Meylan est un des rares exemples français à intégrer des groupes d’habitat autogéré au sein d’une opération d’urbanisme plus vaste¹. Mais l’innovation majeure de ce quartier tient dans les modalités de concertation avec les populations dans un «Atelier Public d’Urbanisme». L’intégration de ces groupes d’auto-constructeurs s’inscrit donc dans une volonté plus générale de la municipalité d’associer l’ensemble de la population communale à la conception du projet urbain. Dès 1981, ce lieu d’échange entre techniciens et citoyens permet aux riverains et futurs habitants de participer activement à la programmation, à la conception et la réalisation de ce nouveau quartier.

Cette concertation conduit à définir des principes d’aménagement prenant en compte notamment :

- La préservation des coulées vertes et des zones humides
- La diversité architecturale avec les différentes formes d’habitat
- La priorité donnée aux piétons et aux cycles à l’intérieur du quartier

Cette expérience issue de la concertation entre les citoyens et les pouvoirs publics locaux propose un cadre de vie agréable et intégré à son environnement. Le quartier des Béalières partage ainsi nombre d’enjeux relevés par les opérations modèles menées dans les années 80 en Europe du Nord. Les quartiers Vauban (à Fribourg, Allemagne) et d’Eva-Lanxmer (à Culemborg, Pays Bas) seront reconnus, quelques années après leur lancement, comme références en matière de quartiers initiés par les habitants et respectueux des principes du développement durable.

Face au foisonnement d’initiatives dans les pays du Nord, les pays latins affichent des retards significatifs en matière de mise en œuvre de politique de développement durable. L’avant-garde de l’urbanisme durable européenne sera composée presque exclusivement de villes allemandes, néerlandaises et scandinaves.

A la fin des années 80, les agglomérations participant à la campagne des villes européennes durables expérimentent les moyens de satisfaire conjointement les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels des métropoles. Les réflexions et les actions menées sur les différents territoires urbains trouvent des formes diverses notamment du fait des spécificités nationales (type de gouvernement et compétences des collectivités, taille des communes, cultures locales). Différentes politiques visent à engager le passage de la «ville conventionnelle» à la «ville durable» :

■ **La recherche et le développement de techniques innovantes.** La mise en œuvre de cette démarche concerne notamment la gestion des espaces verts, le traitement des eaux, les modes de transports alternatifs. Pour permettre leur diffusion, ces techniques nouvelles tendent à être normalisées par la création de labels et leur efficacité fait l’objet d’évaluation réalisée par des indicateurs spécifiques.

■ **La mobilisation de l’ensemble des acteurs de l’économie en incitant l’investissement dans des activités durables.**

Cette mobilisation est engagée par des politiques volontaristes aux échelles locales ou nationales : taxe CO2, mesures favorisant la production d’énergies renouvelables, incitation pour la production de produits écologiques, clauses spécifiques dans les marchés publics et politiques «d’achat vert».

■ **L’éducation et la sensibilisation des populations.** Dans le cadre de leur Agenda 21, les collectivités prévoient l’organisation de campagnes de promotion et de formation des citoyens aux enjeux de la ville durable. L’objectif poursuivi est d’engager une prise de conscience citoyenne et ainsi modifier les comportements individuels.

■ **La mise en cohérence des politiques de développements économiques, de transports et de logements sur l’ensemble des agglomérations.**

Les agglomérations se sont dotées d’outils de planification urbaine visant à resserrer le développement urbain tout en préservant la qualité de vie dans les quartiers existants, nouveaux ou densifiés.

■ **Le lancement de programmes urbains durables.**

Le projet urbain constitue la forme la plus concrète et la plus visible d’actions en faveur de la ville durable. Elles sont néanmoins en tension directe avec les politiques de programmation urbaine menées à l’échelle de la ville ou des agglomérations.

Ces initiatives diverses en faveur de la ville durable enrichiront les travaux préalables à la publication de la charte d’Aalborg (1994) et à la proposition d’une définition de la «ville durable». Les actions sont rarement engagées seules et, dans la plupart des communes, elles sont menées de manière simultanée et coordonnée. Les quartiers de Rieselfeld et Vauban représentent par exemple le dynamisme de Fribourg («capitale écologique de l’Allemagne») dans la recherche d’une ville durable.

Les écoquartiers européens entretiennent généralement des liens forts avec les démarches de planification durable du territoire. Le quartier d’Hammarby Sjöstad à Stockholm est le produit d’une planification visant à créer au centre-ville un quartier dense et écologique rassemblant des catégories socio-professionnelles diverses. En périphérie d’Helsinki, le quartier écologique de Viiki correspond aux intentions inscrites dans le schéma d’aménagement de la capitale finlandaise.

A moyens exceptionnels, quartiers exceptionnels¹

Le contexte de création des écoquartiers est à prendre en compte pour évaluer la portée de ces modèles. Toutes ces opérations innovantes présentent des surcoûts liés à la recherche et au développement, à la formation des intervenants, à la prévention des risques liés à l'aspect innovant de ces quartiers. Le lancement de ces opérations pionnières nécessite une mobilisation importante (voire exceptionnelle) de fonds publics ou privés.

L'analyse du contexte dans lesquels les quartiers durables les plus connus ont émergé révèle la forte coïncidence entre l'organisation d'événements de portée internationale et la création d'écoquartiers. Ces manifestations ont vraisemblablement permis de mobiliser fortement les financements publics. Ainsi Kronsberg à Hanovre a été totalement créé pour l'Exposition universelle de 2000. Le projet d'Hammarby Sjöstad a été lancé dans le contexte de la candidature de Stockholm aux Jeux Olympiques de 2004. A Malmö, le polder de Västra Hamnen est construit pour l'Exposition européenne de l'habitat de 2001, en donnant naissance au quartier B001.



© Vihani



A moyens exceptionnels, quartiers exceptionnels

D'autres opérations émergent uniquement dans le but de constituer des laboratoires grandeur nature de l'urbanisme durable. Véritables «quartiers modèles», ces objets de démonstration sont construits dans le but de diffuser les «savoir-faire» sur le plan national et international.

Ecolonia est un quartier urbain écologique dans la commune d'Alphen aan den Rijn construit entre 1991 et 1993. Initiée par le gouvernement des Pays-Bas, cette expérience vise à fournir aux collectivités néerlandaises l'expertise nécessaire pour mener des projets d'urbanisme durables.

Achevé en 2005, BedZED à Sutton en Grande-Bretagne est l'œuvre conjointe d'une société de logement et d'une ONG. Réalisé en collaboration avec la municipalité, ce quartier de 82 logements a permis d'atteindre des objectifs ambitieux en matière d'énergie. Ce quartier «témoin», rendu possible par l'intervention de l'organisation caritative Fondation Peabody, prend part à un programme plus vaste de développement comprenant plusieurs générations de prototypes. En tant que premier prototype, l'expérience de BedZED est vouée à être reconduite sous des formes évoluées. Le projet de développement dans lequel s'inscrit le quartier britannique prévoit un processus de perfectionnement à partir du retour d'expérience des habitants et des usagers. En adaptant le concept au contexte local, la seconde vague de prototypes devrait s'implanter à Londres sur le village olympique mais également au Portugal, en Afrique du Sud et en Chine.

Souvent qualifiées de «quartiers vitrines», ces opérations novatrices transcendent les modalités de réalisation des opérations classiques. Ils bouleversent les codes établis, en proposant de nouvelles manières de concevoir le projet urbain, en mettant en lumière des pratiques alternatives (transport, éducation citoyenne), en dévoilant de nouvelles techniques respectueuses de l'environnement (énergie, gestion des eaux et des déchets). A l'image du quartier B001 qui composait en 2001 la scénographie d'une exposition grandeur nature sur les thèmes de «la ville de demain», les quartiers vitrine se visitent et leur notoriété est internationale. Mais le foisonnement d'innovations techniques de ces quartiers élude trop souvent aux yeux des visiteurs les aspects sociaux, économiques ou culturels de ces projets.



© Vihani

Projets classiques, quartiers durables¹

Si les références Nord européennes ont permis de médiatiser la notion de quartier durable, leur généralisation impose de sortir du prototype de démonstration. L'intégration systématique des principes du développement durable dans les programmes neufs nécessite de modérer certains des objectifs présentés dans les quartiers vitrines. Ainsi, les programmes menés en Espagne, en Italie, en France à partir des années 2000 se distinguent des «quartiers d'exception» par leur relatif classicisme. Pour être viables, ces opérations doivent afficher des objectifs moins ambitieux. Un nouveau type de quartier durable émerge sans que la qualité environnementale se fasse au détriment des enjeux du territoire. Les arbitrages rendus nécessaires tendent globalement à abaisser les objectifs de «durabilité» affichés par les quartiers modèles pour rendre l'opération réalisable.

Il ne faut cependant pas interpréter cette réappropriation du concept hérité des métropoles du Nord de l'Europe comme un dévoiement. Les quartiers vitrines ne sont pas des modèles au sens où ils n'ont pas vocation à être reproduits. Leur rôle est d'incarner un modèle d'excellence et de dégager des pistes pour l'avenir. Ils ne sont pas des exemples à reproduire, mais le symbole largement diffusé que l'urbanisme durable n'est pas seulement un concept, mais une réalité concrète. Le pragmatisme des opérations actuelles conduit à rechercher des compromis. Ces derniers s'expriment de diverses manières en fonction des problématiques propres à chaque territoire.

La recherche de la qualité environnementale à «coût constant» demande des concessions en matière de performance énergétique. Elle devient un levier d'action sociale en réduisant les charges des logements comme pour la ZAC De Bonne à Grenoble. Cette logique permet également la rencontre du renouvellement urbain et de l'urbanisme durable à l'image de la réhabilitation écologique du quartier de Vesterbro à Copenhague ou de l'opération soutenue par l'ANRU aux Brichères à Auxerre. L'amélioration du cadre de vie visée par les quartiers durables est une valeur ajoutée des écoquartiers et devient un facteur d'attractivité pour les populations comme pour les entreprises.

Les objectifs de reconstruction de la ville sur la ville trouvent leur application dans des projets d'écoquartiers (ZAC Clause Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge, ZAC Saint-Jean des Vignes à Chalon-sur-Saône). La réhabilitation de friches ou de «dents creuses» permet ainsi de répondre à la demande en logements tout en ménageant les espaces naturels et agricoles des périphéries urbaines.

Les expériences d'écoquartier contribuent enfin à la relance de la participation citoyenne. Ainsi l'intégration des auto-constructeurs au sein d'opérations devient une pratique courante dans les projets de quartiers durables. Plus généralement, la participation des habitants est aujourd'hui régulière notamment dans les expériences d'urbanisme durable en milieu rural (Bazouges sous Hédé, Langouët, Plogastel Saint Germain, Saint Nolff, pour ne citer que des exemples bretons).

le défi de la reproductibilité

Nés dans des contextes variés, les quartiers durables en cours de réalisation ou déjà habités ont en commun d'avoir concentré des procédés d'efficacité environnementale, des techniques de management innovante. Bien que leur reproductibilité soit limitée, ces modèles peuvent néanmoins alimenter les travaux de constitution d'un cadre de référence à l'élaboration d'autres opérations du même genre.

La diffusion de la notion de quartier durable est aujourd'hui accompagnée d'un processus de normalisation et de réglementation (labels, concours, subventions) visant à capitaliser les expériences et proposer une aide technique ou méthodologique pour guider les maîtres d'ouvrage dans leurs projets urbains durables.





Labels & outils

En France, les écoquartiers se présentent dans la plupart des cas comme projet d'initiative publique. Depuis peu, divers projet d'éco-quartiers émergent sur le territoire, allant d'extension urbaine composée de quelques habitations à de véritables projets métropolitains programmant plusieurs milliers de logements et d'emplois. Pour éviter que «tout nouveau projet d'aménagement soit baptisé écoquartier¹», des institutions tentent actuellement de mettre en place des repères voués à guider les acteurs de l'aménagement dans leur démarche de quartier durable.

La démarche AEU® :

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) est un outil méthodologique proposé par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) aux collectivités. Elle se définit comme une assistance à maîtrise d'ouvrage permettant d'identifier et d'évaluer les impacts environnementaux inhérents aux projets d'urbanisme. La mise en œuvre de cette démarche dans des projets d'aménagement offre la possibilité d'obtenir des financements de l'ADEME.



Les concours écoquartier et éco-cité,

Organisés par le ministère en charge du développement durable, cette action «vise à rassembler les projets de qualité au sein de club opérationnel». La finalité de ce concours est de valoriser et de diffuser les pratiques exemplaires en matière d'urbanisme auprès de l'ensemble des collectivités de France. Le Ministère constitue actuellement un référentiel destiné à guider les élus dans des opérations d'aménagement durable, aux échelles de la ville et des quartiers. Le concours permettra chaque année d'enrichir la connaissance de tous sur les projets d'écoquartier et de promouvoir une nouvelle façon de construire et d'aménager conforme aux principes du développement durable.



Le site internet du ministère en charge de l'urbanisme¹ :

Ce site a pour vocation de constituer une «boîte à outils» aussi opérationnelle et actualisée que possible. La rubrique «s'engager» propose des informations utiles sur les aides et les financements disponibles et la rubrique «bibliothèque» comprend des documents téléchargeables et des références disponibles.

@d aménagement durable® :

La Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France et les huit Établissements Publics d'Aménagement de la Région francilienne ont élaboré, au cours de l'année 2008, une méthode à même de structurer les processus d'aménagement durable des territoires et des quartiers en milieu urbain. Appelée «@d aménagement durable®», cette démarche vise à accompagner les collectivités locales et les aménageurs dans leur projet d'aménagement durable de taille significative (au moins 1000 logements). Cet outil d'aide à la décision propose une approche stratégique comportant une dizaine de lignes d'actions et les indicateurs permettant de les quantifier. La démarche «@d aménagement durable®» n'a pas vocation à devenir une norme mais vise à donner aux maîtres d'ouvrage les moyens de situer l'ambition de leurs projets en matière de développement durable.

Le label HQE®- Aménagement²:

La méthodologie HQE®- Aménagement définit un cadre pour la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées à leur territoire, dont la maîtrise d'ouvrage assure dans le temps la bonne gouvernance et la faisabilité du programme. Elle est décrite dans un document : le Référentiel HQE®- Aménagement, constituant un outil de gestion de projet destiné aux opérations d'aménagement intégrant les principes du développement durable. Les grands objectifs visés dans cette méthodologie sont :

- d'assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire,
- de préserver les ressources naturelles et de favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- de promouvoir une vie sociale de proximité et de conforter les dynamiques économiques.

La réalisation d'opérations d'aménagement durable nécessite un portage politique fort, c'est la raison pour laquelle la démarche inscrit au cœur du dispositif le dialogue permanent entre aménageur, collectivité et usagers. Cette démarche peut s'appliquer à toute opération d'aménagement sans distinction de taille, de procédure, de contexte territorial ou de destination et apporte une réponse particulièrement adéquate pour les acteurs n'ayant pas nécessairement des moyens d'expertise en interne.



Vers la définition des critères d'analyse d'un quartier durable

Recensement des principaux défauts constatés dans les quartiers «classiques» :

La genèse d'un projet est multifactorielle, sa composition émane de travaux pluridisciplinaires et sa réalisation possède son temps propre. Un nouveau quartier est le produit d'une approche complexe mêlant de multiples enjeux à différentes échelles d'espace et de temps.

Le management de projets urbains est complexe et pluriel. Le rapport constant qu'une opération d'urbanisme entretient avec de nombreux secteurs de l'action publique nécessite une approche transversale permettant de définir des objectifs communs à ces différents domaines d'intervention.

A l'inverse, une approche trop sectorielle conduit à des insuffisances dans la conception de projets urbains par manque d'anticipation, de cohérence ou de prise en compte globale des enjeux.

De manière caricaturale, ces dysfonctionnements seront présentés à travers les domaines de l'action publique auxquels ils se rattachent. Ces défauts constatés seront représentés à travers quatre échelles de territoires permettant leur représentation spatiale.

Infrastructures 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),
- Reflexion 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.

Habitat et construction :

- Isolation coûteuse et peu efficace 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 encore 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 (lieu d'habitat, lieu de travail, lieu de commerces,...) induit des déplacements nombreux,
- Les problématiques d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas une priorité durant la conception des projets,
- L'accessibilité aux services et aux commerces à partir des 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 (problématique des trajets domicile-travail dans les quartiers d'habitat),
- Quartier exclusivement résidentiel sans mixité entre activité et logement.

Culture :

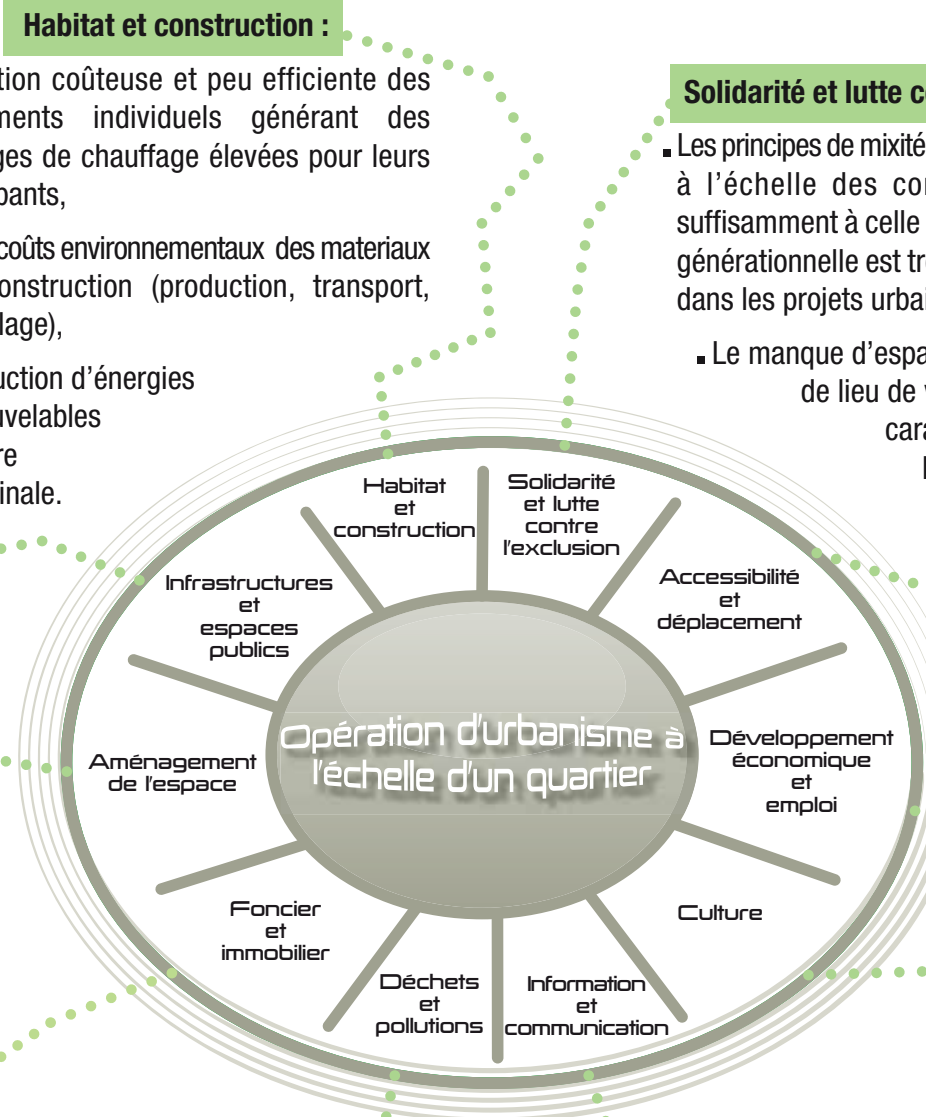
- Manque de prise en compte ou de mise en valeur du patrimoine local dans le projet urbain,
- Accès aux lieux de culture contraint par l'enclavement ou l'éloignement de la zone résidentielle.

Déchets et pollutions :

- Points de collecte multiples générant des coûts importants (traitement à la parcelle),
- Collecte de tous les déchets, inorganiques et organiques (ces derniers pouvant être revalorisés par compostage).

Information et communication :

- Mauvaise prise en compte des attentes des populations,
- Développement du phénomène NIMBY¹ en raison d'un manque de communication et de concertation avec la population.

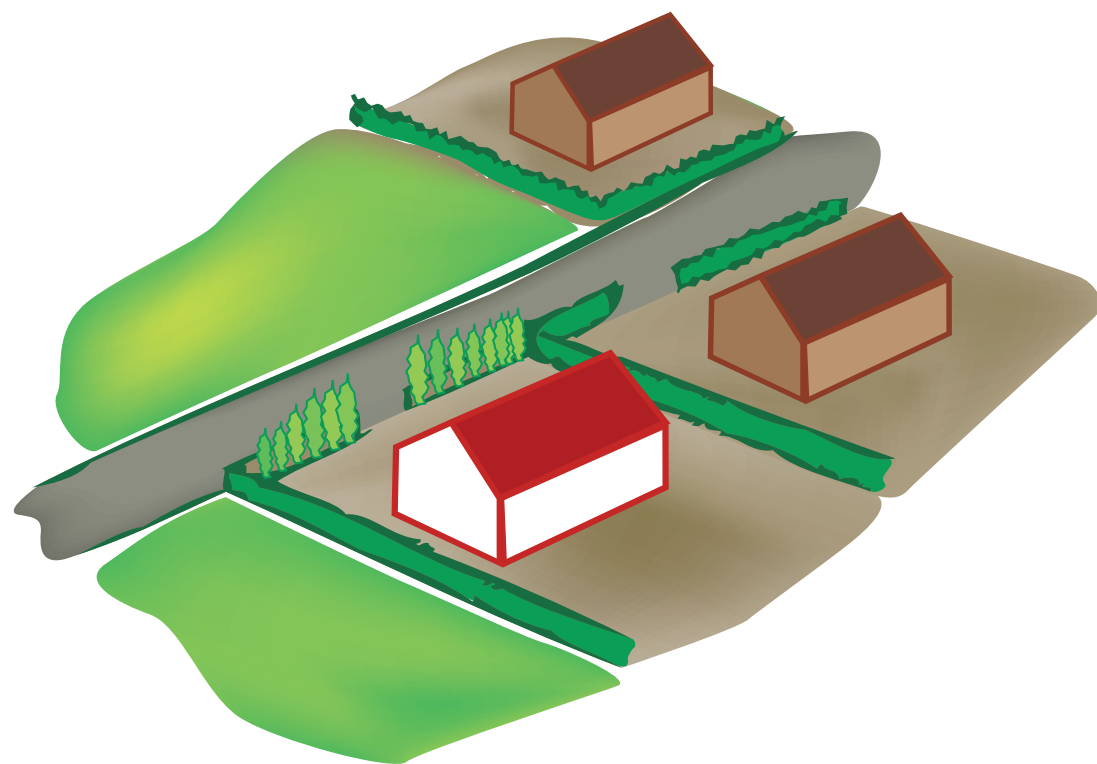


1 - «NIMBY» désigne une position éthique et politique qui consiste à ne pas tolérer de nuisances dans son environnement proche.

A l'échelle de l'habitat

Public / Privé :

Le traitement des clôtures crée une interface public/privé brutale.



Intégration dans l'espace environnant (la rue).

Les haies et les clôtures érigées pour la délimitation des parcelles rompent la continuité écologique du site. Composées d'essences persistantes en rupture avec les caractéristiques de la flore locale, les haies dénotent dans le paysage.

Espace privé :

Taille des terrains et plan de composition consommateur d'espace. Lots standardisés dont la géométrie (façade sur rue de largeur importante) conduit à une implantation en milieu de parcelle. L'étroitesse des couloirs latéraux obèrent les extensions futures.

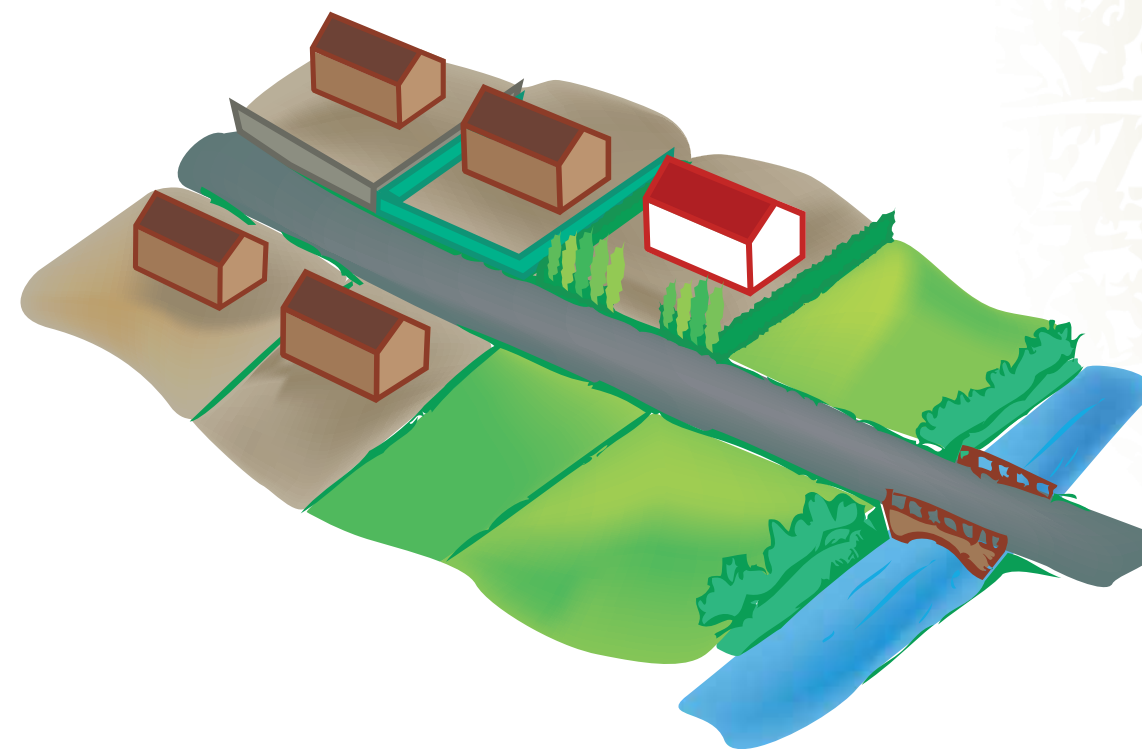
Espace public :

Les couloirs créés de part et d'autre des pavillons produisent un tissu urbain discontinu et la perte du caractère de rue. Le manque de réflexion préalable sur les équipements collectifs oblige les résidents à s'adapter individuellement à ces lacunes. L'absence de local à poubelle, contraint les usagers à entreposer leurs bacs de stockage sur la voie publique, générant des désagréments (visuels, olfactifs), constituant des obstacles aux déplacements piétons.

A l'échelle de la rue

Public / Privé :

Manque d'anticipation conduit à l'allongement successif des infrastructures pour permettre le raccordement des nouveaux logements. Manque de cohérence entre le traitement des parcelles et de l'espace public conduisant à un morcellement du paysage.



Intégration dans l'espace environnant (le quartier) :

Rupture avec la trame parcellaire traditionnelle causée par une logique technique et économique de production de terrains à construire.

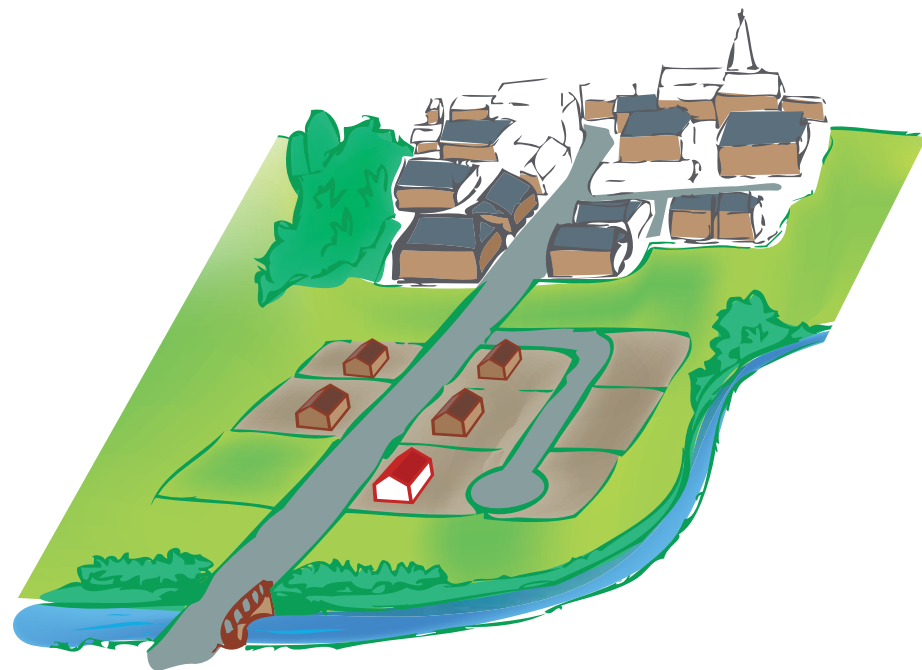
Espace privé :

Juxtaposition de pavillons individuels sans logique d'ensemble conduisant à un quartier monotone et répétitif. Retrait systématique des constructions par rapport à la rue réduisant la structuration de l'espace libre par les volumes construits et renforçant l'impression de vide. Découpages parcellaires proposant des lots sans diversité de formes et de tailles. Architecture standardisée (maisons catalogue) et pauvreté dans l'utilisation des matériaux et des couleurs.

Espace public :

Surdimensionnement de l'espace dédié à l'automobile causant des conflits entre les différents usages de l'espace public. Absence d'espace de convivialité liée à une vision fonctionnaliste de l'aménagement. Forte imperméabilisation de l'espace public (stationnement, voirie, cheminements). Desserte autonome en impasse trop fréquente.

A l'échelle du quartier et de la commune



Intégration dans l'espace environnant (la commune).

Consommation importante d'espace naturel et agricole.
Absence de prise en compte dans le schéma d'aménagement des lignes de force du paysage.
Manque d'intégration dans le paysage
Dégradation des entrées de ville.

Rupture dans le tissu urbain :

Création de « dents creuses » entre le bourg et la nouvelle opération.
Rupture avec la trame parcellaire traditionnelle liée à une logique technique et économique de production de terrains à construire.
Manque d'intégration du quartier dans le patrimoine bâti environnant.
Absence de liaisons piétonnes vers le centre et les autres quartiers de la commune.

Intégration dans l'espace environnant (l'agglomération).

L'absence de services, de commerces et d'infrastructures de proximité contraint à un usage fréquent de l'automobile.
L'enclavement du quartier est renforcé par l'absence de transports en commun.

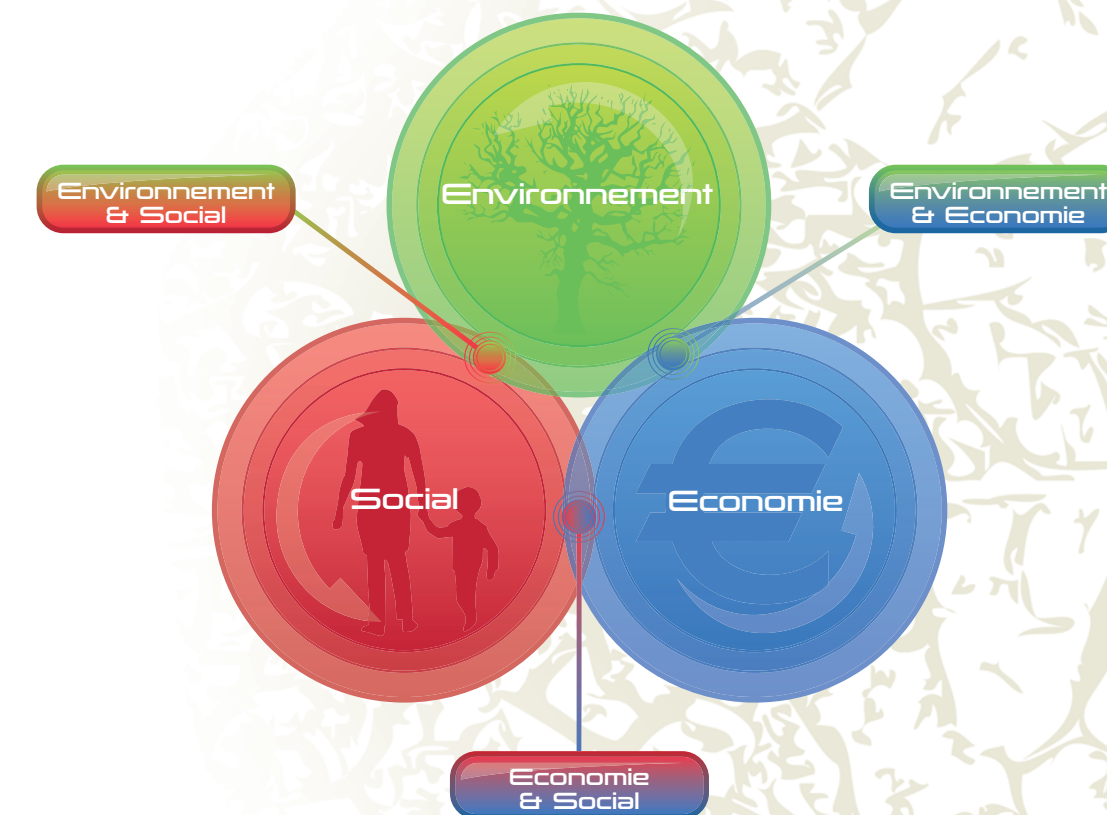
Perte de lisibilité des territoires, uniformité des agglomérations.



Les défauts identifiés précédemment, révèlent l'inadaptation de certaines pratiques urbaines à répondre aux 5 critères du cadre de référence du développement durable :

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

De l'analyse juxtaposée...



Représentation usuelle du développement durable

Le développement durable dans sa représentation classique propose trois piliers interdépendants :

- Social,
 - Economie,
 - Environnement,
- auxquels est parfois ajouté le pilier de la culture.

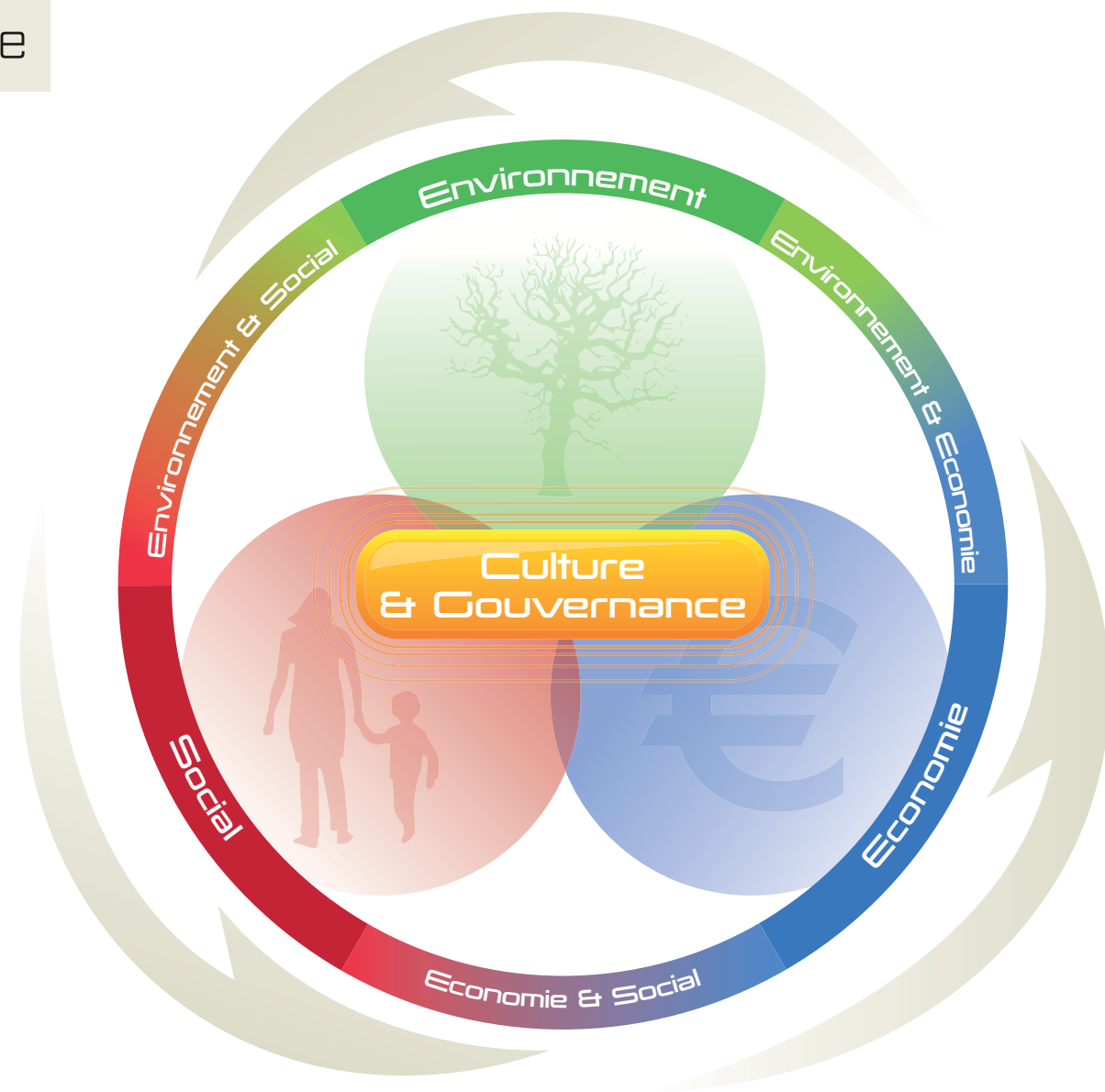
Les espaces d'interdépendance sont parfois décrits à travers 3 qualificatifs :

- Environnement & Social : vivable,
- Economie & Environnement : viable,
- Social & Economie : équitable.

Un décloisonnement des approches, des champs d'action et des échelles de réflexion est nécessaire pour aboutir à une conception globale et transversale de l'urbanisme.

Les finalités du développement durable imposent en effet de :

- penser sur le long terme
- rendre cohérentes les actions menées aux échelles diverses
- proposer un système de gouvernance capable d'associer l'ensemble des acteurs de l'aménagement dans le projet urbain.



Complémentarité

&



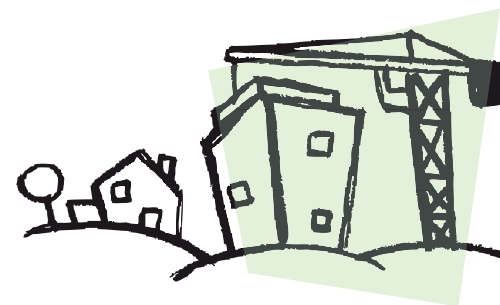
interdépendance

Les thématiques (environnement, économie, social, gouvernance...) doivent être appréciées dans leur interdépendance.

Chaque thématique est à la fois la cause et la conséquence de l'évolution des autres.

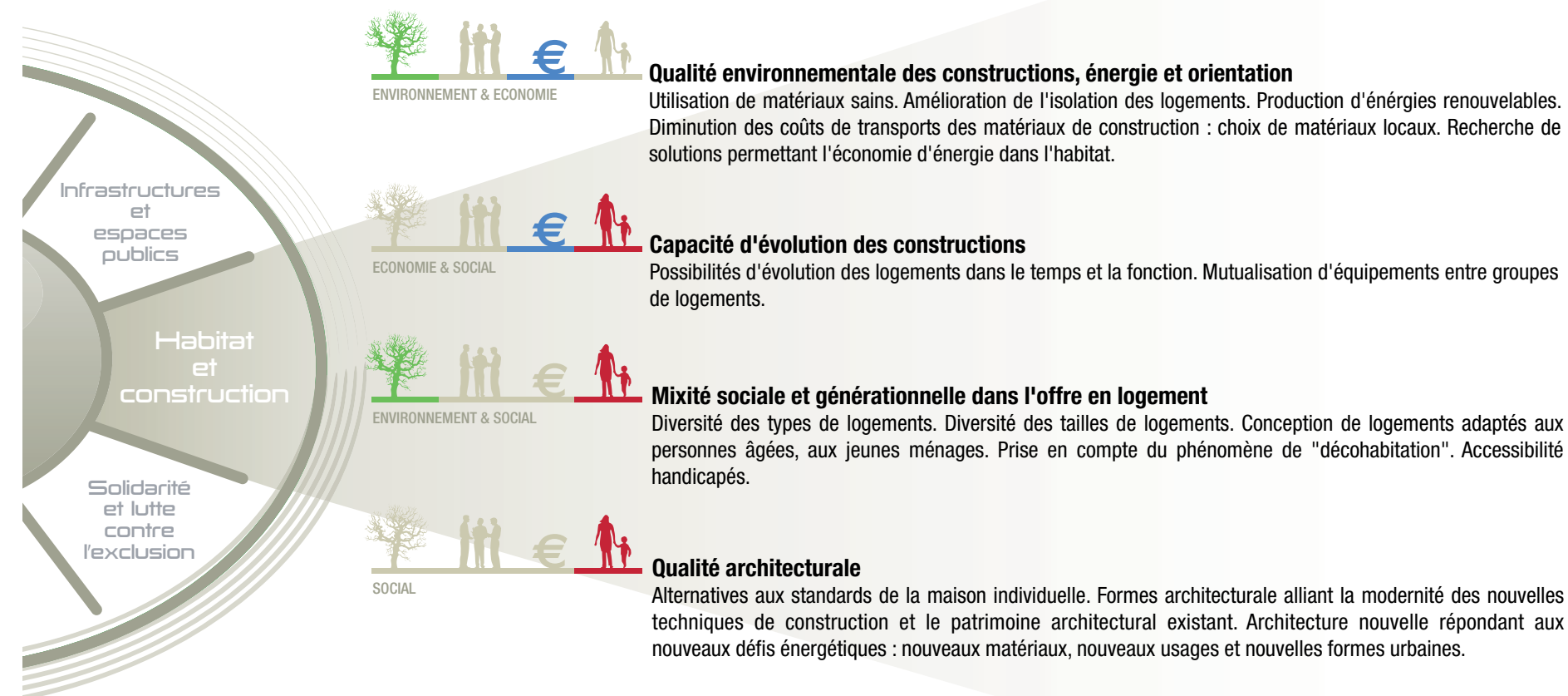
Afin de démontrer cette transversalité, les différentes approches segmentées d'un quartier (habitat et construction, déchets et pollutions, aménagement de l'espace, foncier et immobilier, développement économique et emploi, culture, solidarité et lutte contre l'exclusion, information et communication, accessibilité et déplacement, infrastructures et espaces publics) ont été reprises et analysées au travers de 7 thématiques issues du développement durable (les 3 piliers fondamentaux, les 3 sous-piliers et la culture & gouvernance).

HABITAT et CONSTRUCTION

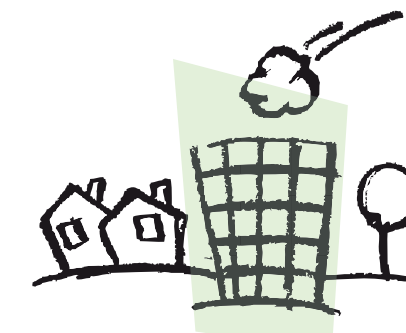


Les évolutions sociodémographiques ont fait évoluer les besoins des ménages en matière d'habitat. Le secteur de l'immobilier s'adapte aujourd'hui à ces nouvelles demandes. L'adéquation entre les moyens des ménages et les prix des logements est partiellement réalisée par l'offre de logements sociaux. Le renchérissement du prix de l'énergie et l'émergence d'une

"conscience environnementale" font de la diminution de la consommation d'énergie dans l'habitat un enjeu majeur des opérations d'aménagement urbain. Les programmes neufs, de renouvellement urbain ou d'amélioration de l'habitat peuvent contribuer à diminuer les charges domestiques tout en valorisant la qualité de vie des quartiers.

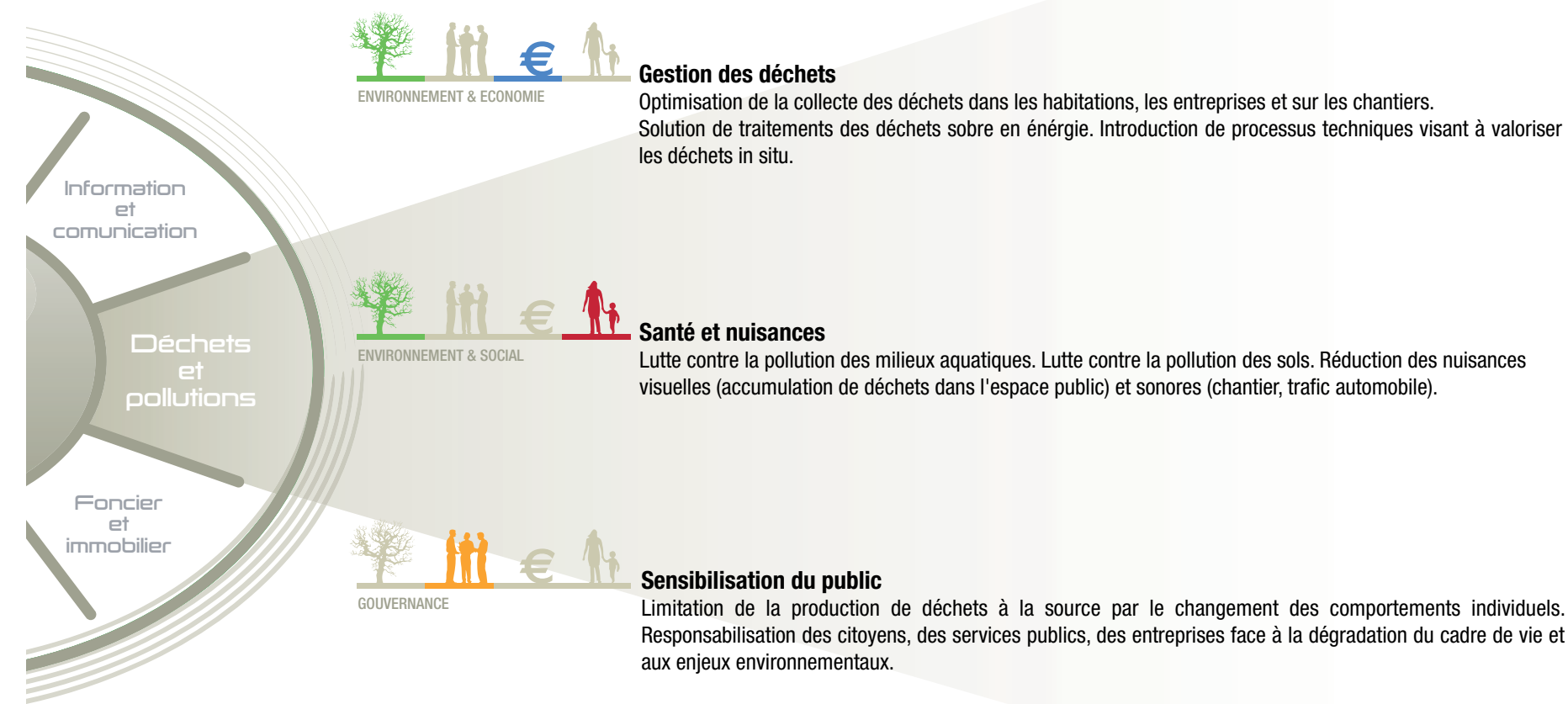


DÉCHETS et POLLUTIONS



L'activité humaine présente au sein des quartiers génère des matières résiduelles produites par les ménages et les entreprises. Ces déchets et pollutions de nature diverse dégradent l'environnement, détériorent le cadre de vie et nuisent au bien-être des occupants. L'action des pouvoirs publics concerne le ramassage et le traitement des déchets, la lutte contre les pollutions atmosphériques, terrestres et aquatiques.

Le tri des déchets facilite leur recyclage et minimise les coûts de leur traitement, leur revalorisation présente des intérêts économiques et environnementaux. La saturation des structures de traitement peut être évitée en limitant la production de déchets à la source. Ce changement dans les habitudes des ménages peut être guidé par une sensibilisation du public aux questions environnementales.

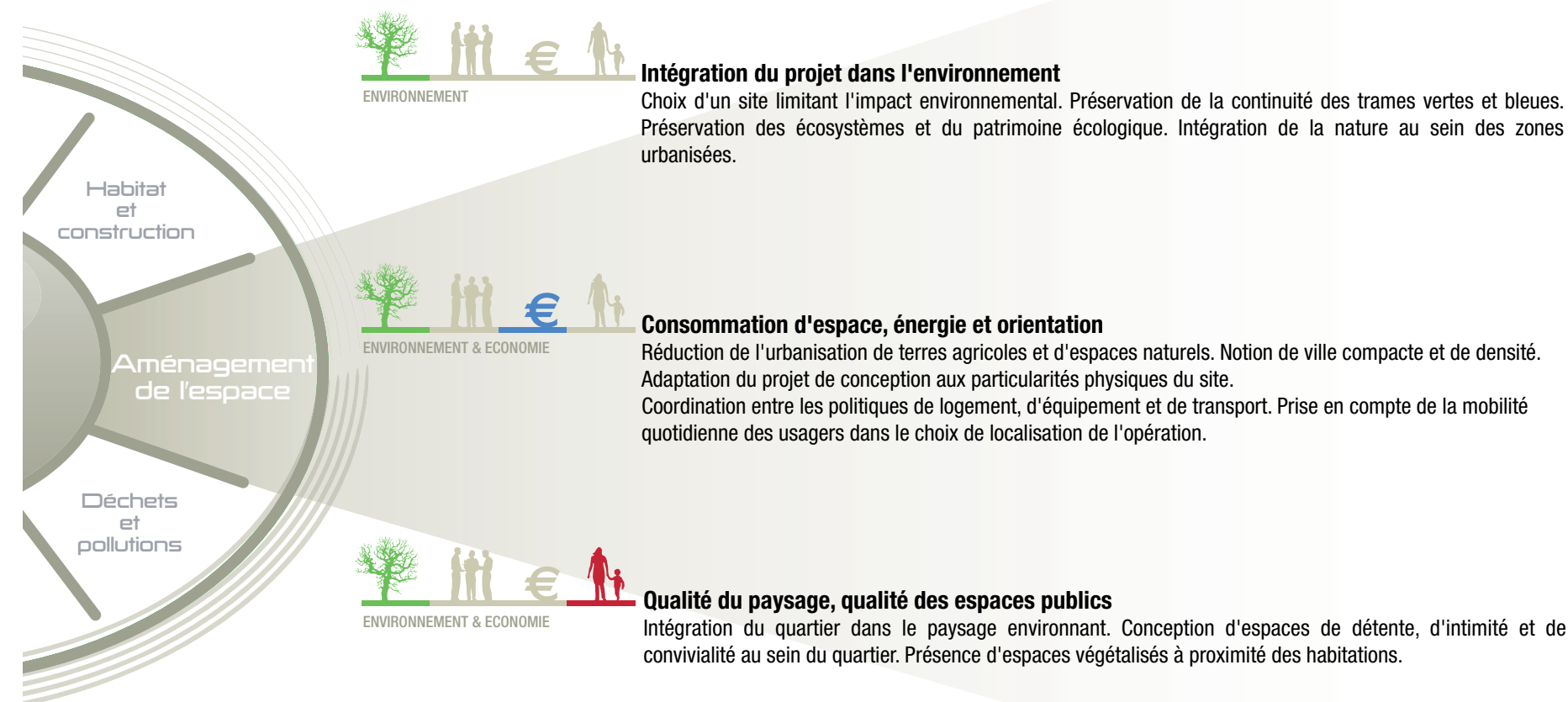


AMÉNAGEMENT de l'ESPACE

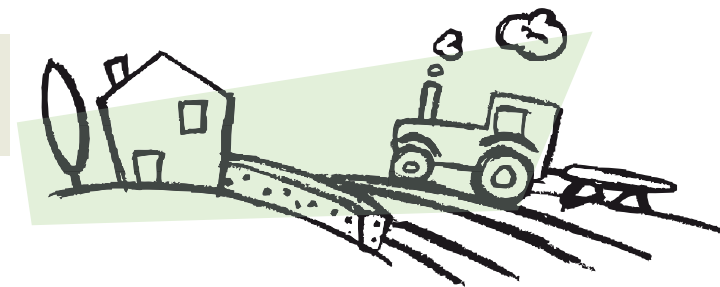


La qualité de l'aménagement contribue à concevoir un cadre de vie agréable, en accord avec les attentes des habitants. La création d'un nouveau quartier perturbe l'équilibre des territoires en provoquant de nouvelles ruptures dans les corridors écologiques, en imperméabilisant les sols, en urbanisant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

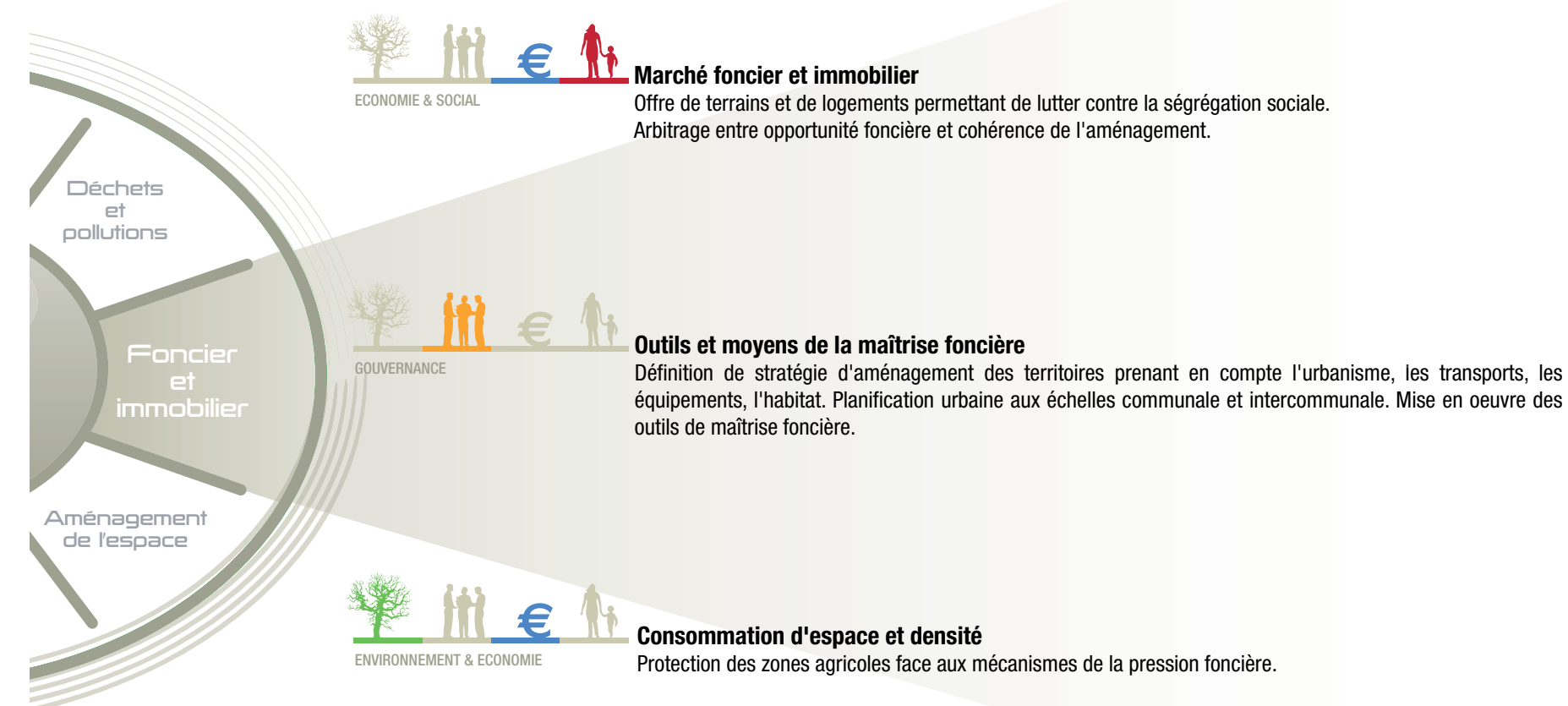


FONCIER et IMMOBILIER

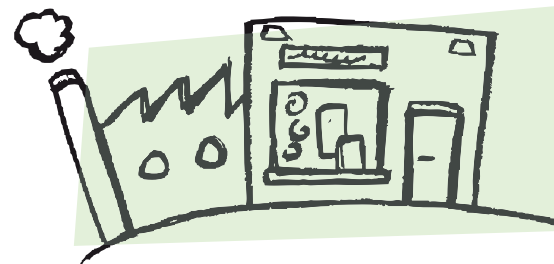


La tension du marché immobilier conduit les ménages à rechercher des terrains toujours plus éloignés des pôles urbains. Cette distance génère des inégalités sociales et spatiales incompatibles avec les exigences de solidarité entre territoires et entre individus. L'extension des zones constructibles se fait majoritairement sur des parcelles à vocation agricole. La nouvelle

configuration du périurbain fragilise l'activité des exploitants en augmentant la pression foncière et en rendant nécessaire la cohabitation entre l'habitat et les activités agricoles. Le mitage et l'étalement pavillonnaire génèrent une urbanisation dispersée, coûteuse pour la collectivité (investissement, fonctionnement, entretien...).

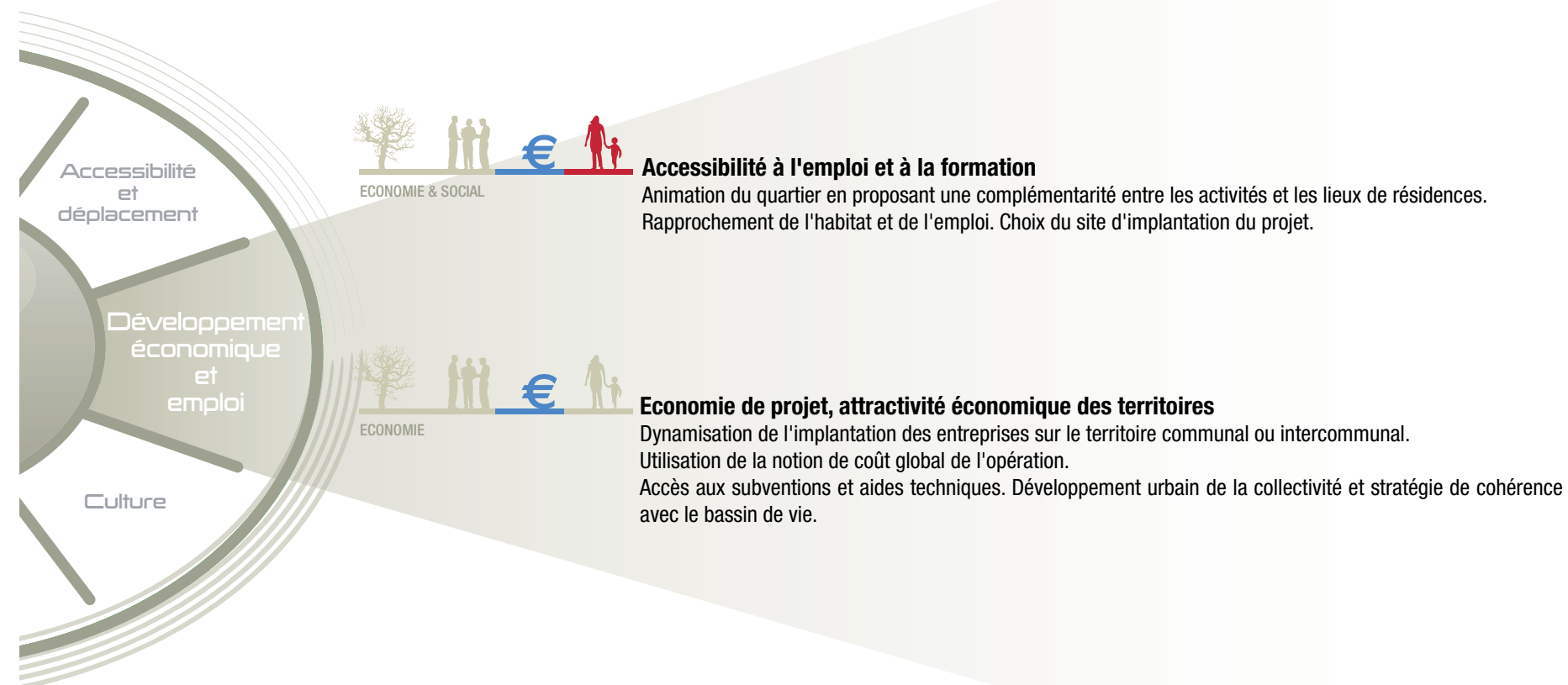


DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE et EMPLOI



La mise en œuvre du projet est générateur d'emplois et d'activités pour les entreprises locales. Les projets urbains dynamisent l'activité de la commune en stimulant l'implantation de nouveaux commerces, équipements et services. La proximité entre l'habitat et les activités participe à l'amélioration générale du cadre de vie et de l'accessibilité au service des habitants.

Un programme urbain constitue une réponse ponctuelle à une demande existante (en logements, équipements, commerces, emplois). Il est néanmoins impératif que ce projet prenne en compte les évolutions futures du territoire sur lequel il est implanté. Il doit également s'inscrire dans les stratégies de développement du bassin de vie auquel il appartient.

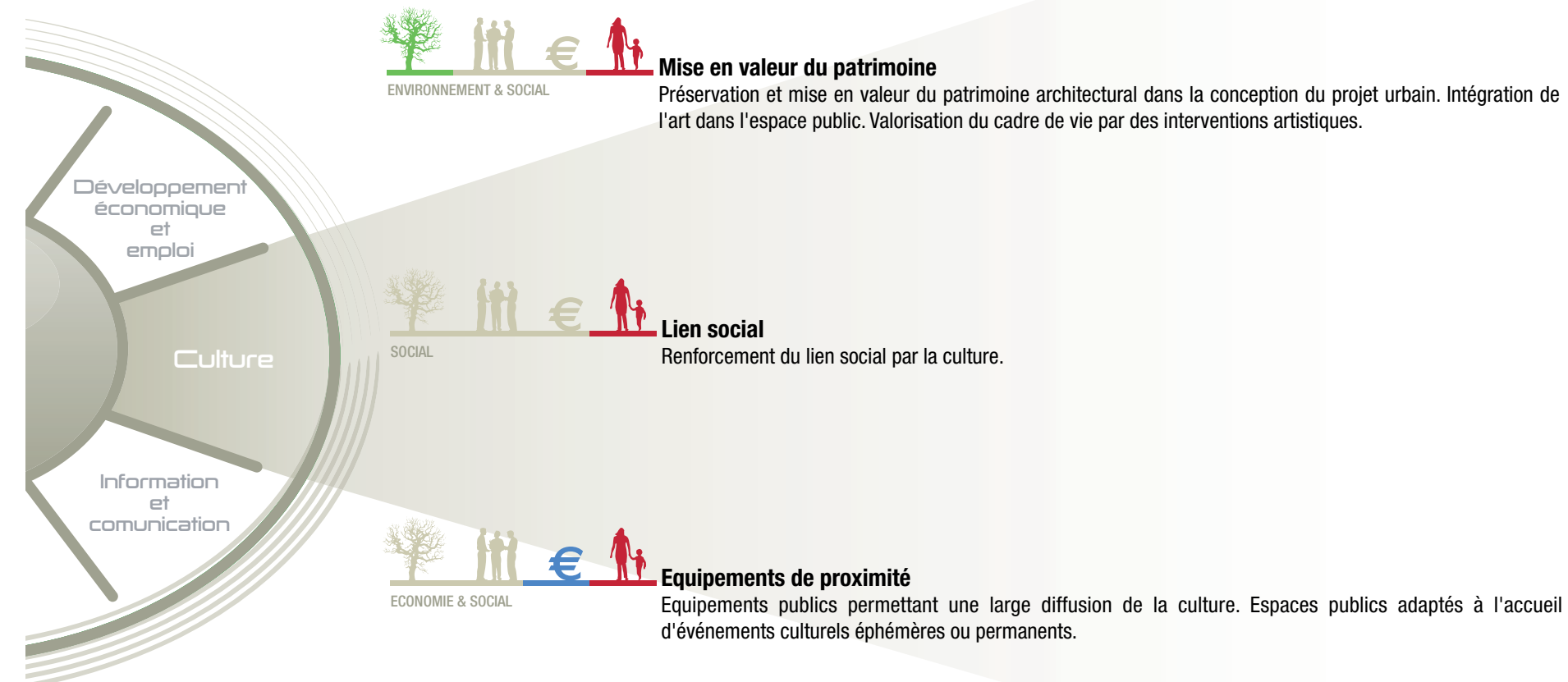


CULTURE



La mise en valeur des centres historiques soutient l'attractivité touristique des villes " d'art et d'histoire ". Mais l'accès à la culture pour tous suppose une proximité quotidienne entre l'art et le citoyen pour remplir ses fonctions d'éducation, de lien social ou d'intégration. Le projet urbain par ses diverses formes d'intervention sur l'espace participe à ces actions culturelles de proximité. Sa contribution passe par les

équipements culturels qu'il programme, les espaces de manifestations qu'il conçoit. Le quartier peut devenir un lieu d'expression artistique à travers l'introduction d'œuvres d'art composant le décor de la vie quotidienne. Le projet urbain est garant de la mémoire du lieu, de sa préservation et de son évolution dans le temps par la mise en valeur de son patrimoine architectural et des traditions locales.

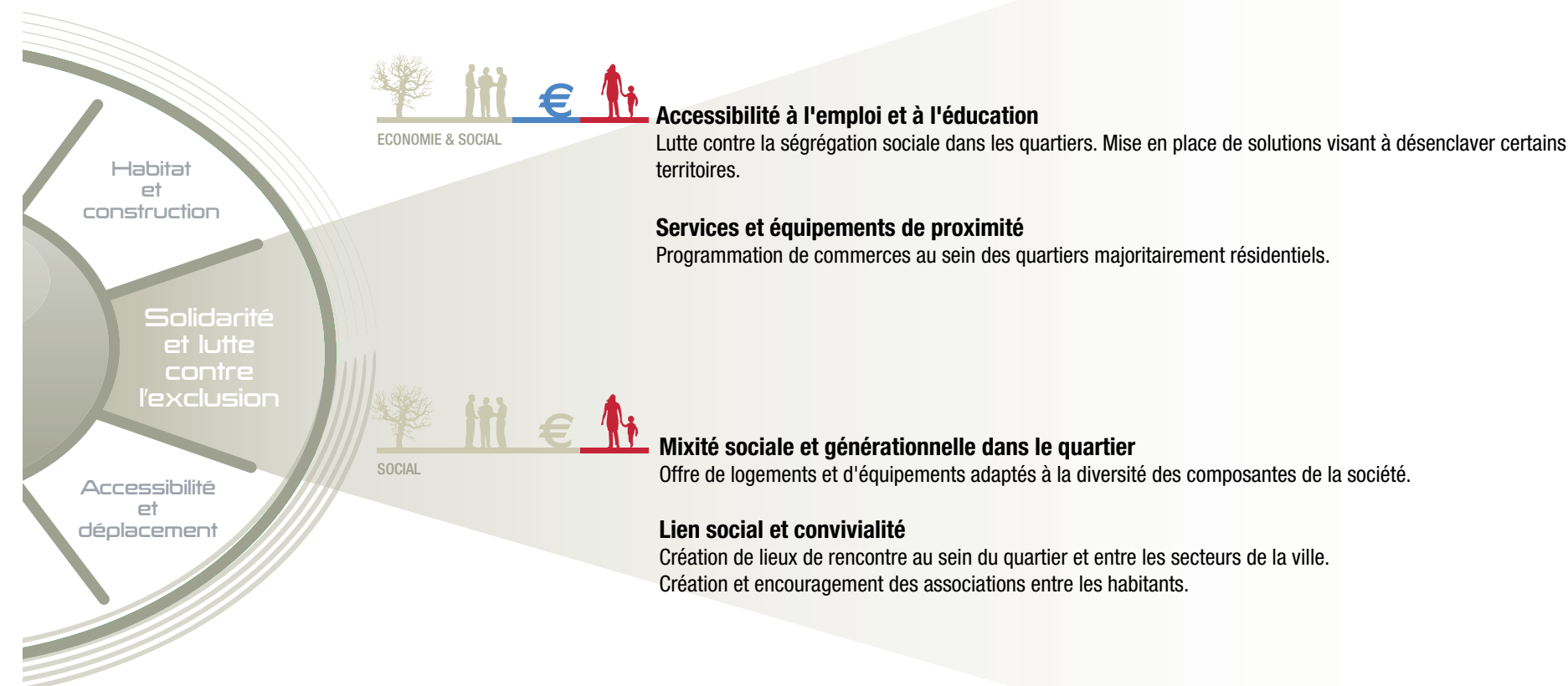


SOLIDARITÉ et LUTTE contre l'EXCLUSION

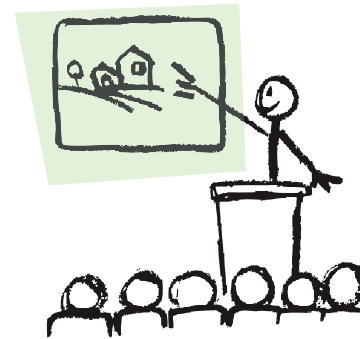


Le quartier est simultanément l'espace de vie de chaque habitant et le lieu du «vivre ensemble». En tant que support de la vie sociale, le quartier propose les conditions de cet épanouissement à la fois individuel et collectif. L'impératif de solidarité entre les territoires impose au projet urbain d'être en étroite relation avec les autres secteurs de la ville.

A l'échelle du quartier, les actions engagées par le programme urbain doivent concourir à créer des liens unissant les habitants d'un quartier (lieu de convivialité, offre de logements adaptés à différents types de public, implantation de commerces de proximité...). En permettant le brassage social et générationnel de ses populations, le quartier constitue un juste reflet de notre société.



INFORMATION et COMMUNICATION



Le cadre réglementaire préconise l'implication des habitants dans l'élaboration des projets qui concernent leur cadre de vie. Les citoyens et les associations peuvent ainsi exprimer leur position au cours des différentes phases d'un projet urbain. Les moyens de cette participation sont graduels (information, association, sensibilisation, concertation) et nécessitent une adaptation aux contextes locaux.

Cette concertation permet de présager des besoins des futurs habitants. L'appropriation du projet par les riverains minimise les risques de situation de blocage. La réponse aux enjeux environnementaux nécessite également des changements dans les usages des entreprises, des collectivités et des citoyens. Une démarche de sensibilisation de l'ensemble de ces acteurs doit donc être entreprise pour aboutir à des résultats concrets.

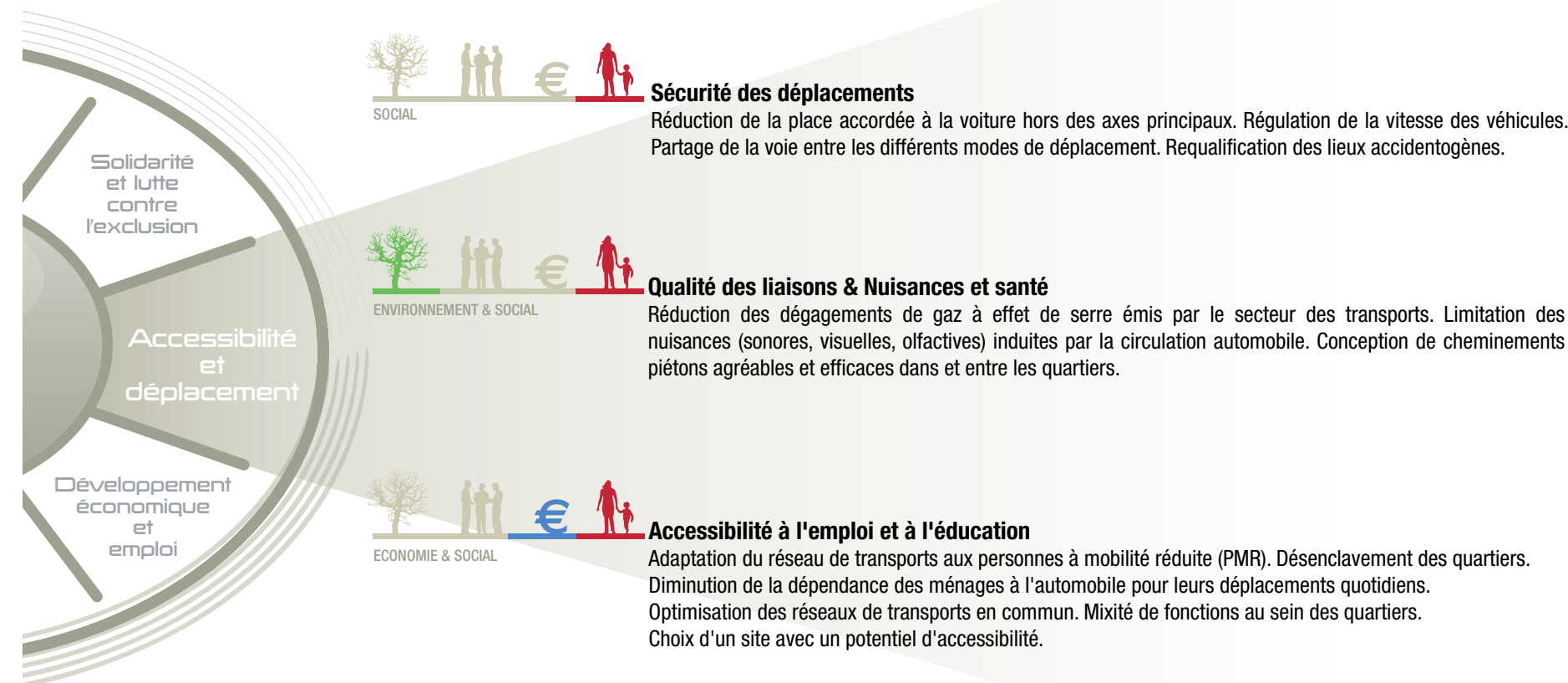


ACCESSIBILITÉ et DÉPLACEMENT

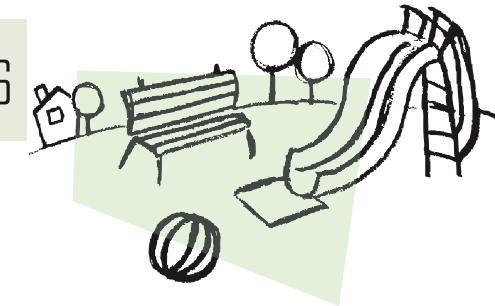


Un projet urbain intervient sur la mobilité quotidienne des habitants, des riverains, des entreprises à des échelles diverses. Le choix de localisation et de conception d'un quartier doit prendre en compte les échanges au sein du bassin de vie et entre les quartiers. Il doit aussi permettre l'accessibilité 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.

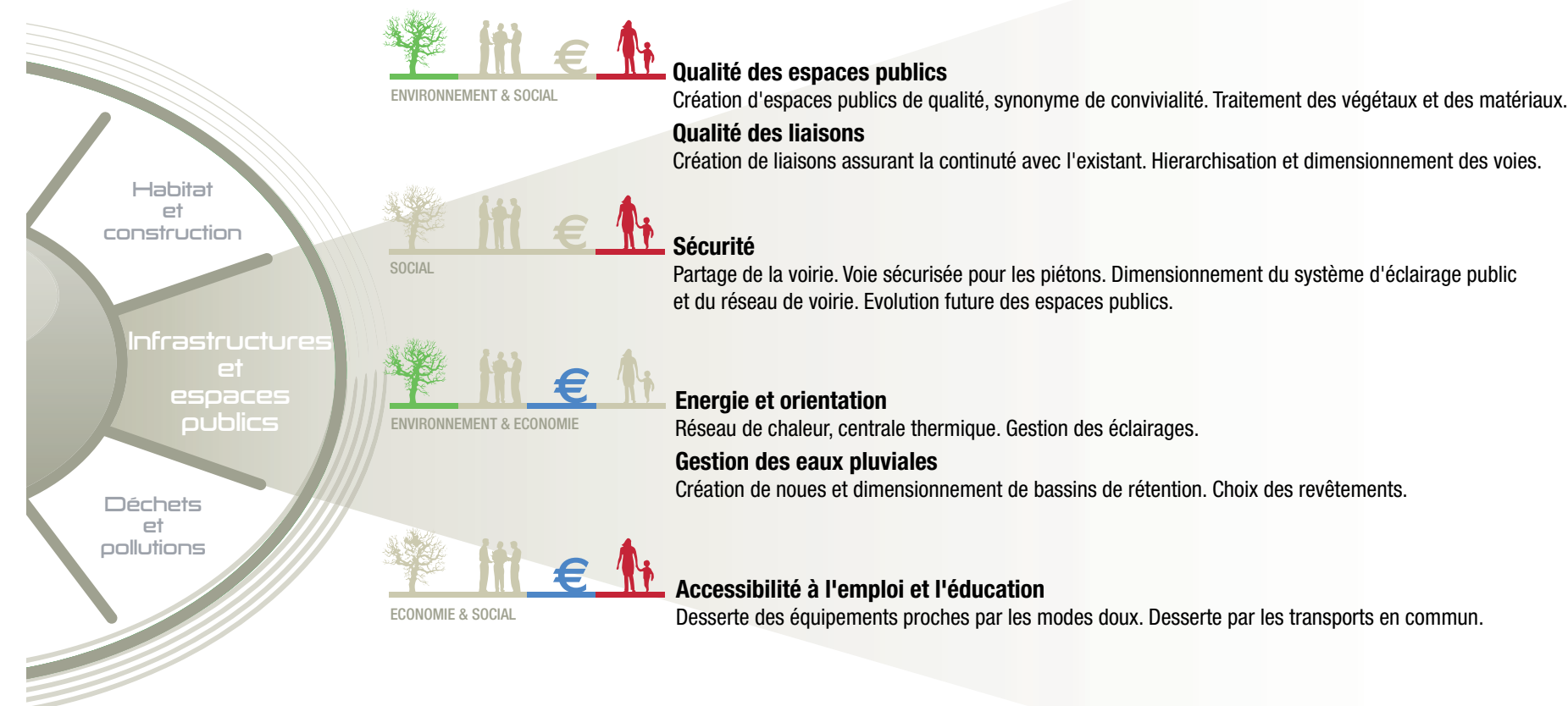


INFRASTRUCTURES et ESPACES PUBLICS



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.



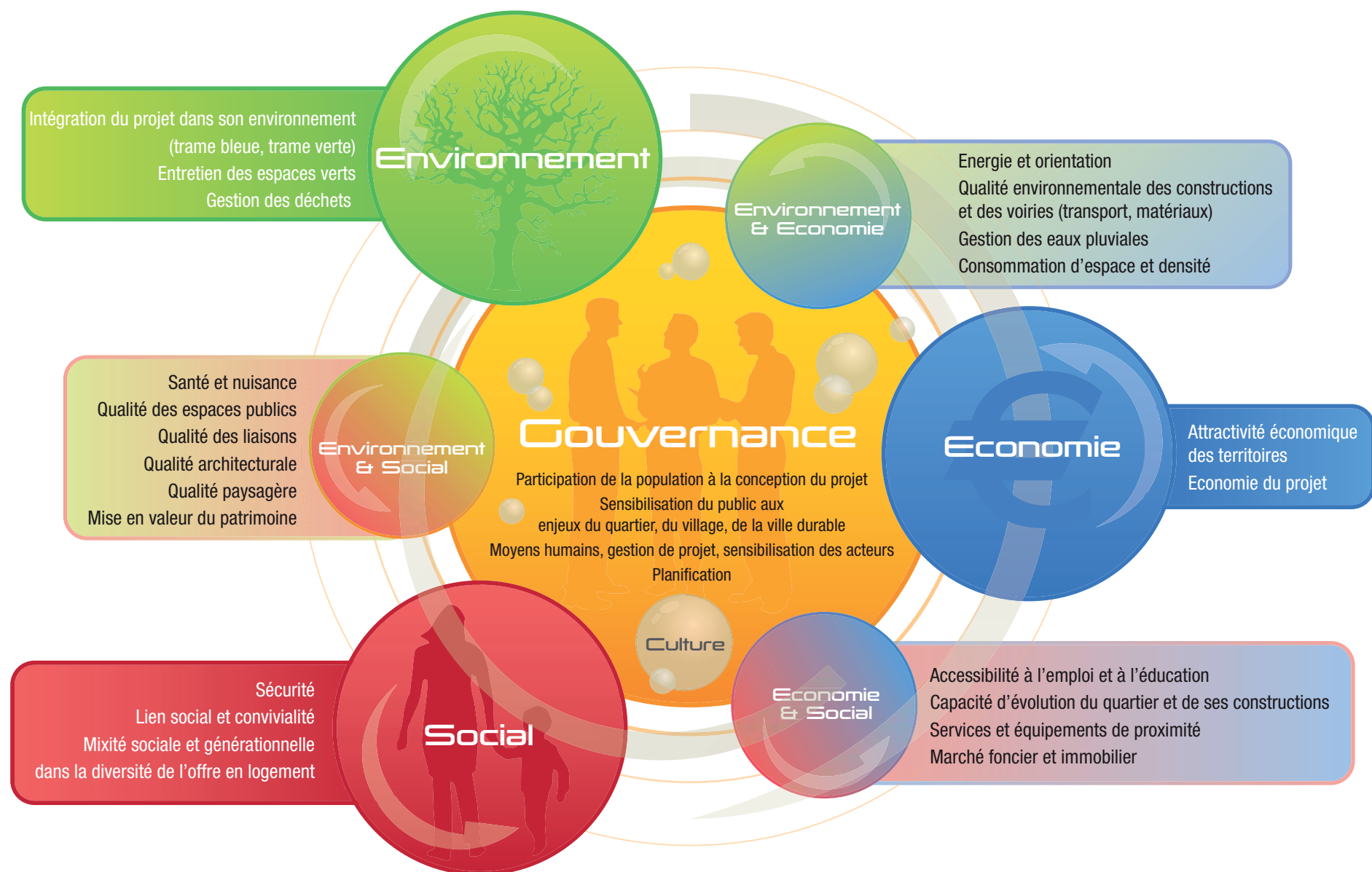


schéma synthétique des critères d'analyse





Eco + quartier = quartier durable

Sensibilisation et approche méthodologique

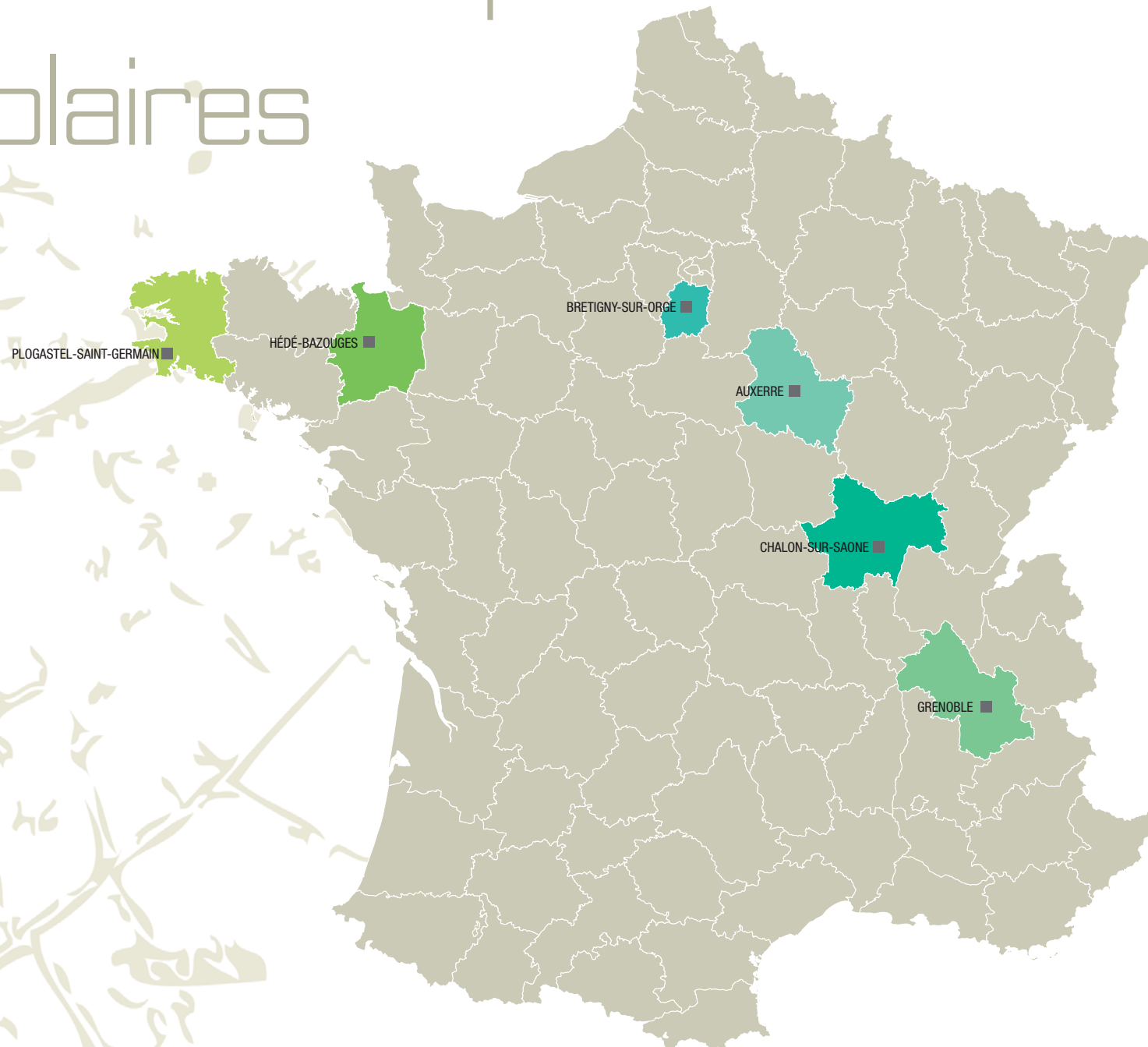
Partie



Analyse de quartiers durables



Analyse de 6 opérations exemplaires



Présentation des opérations et justification des choix

Le choix des opérations propose un panel de 6 projets urbains offrant des typologies d'opérations variées. Cette analyse illustre la variété des contextes de réalisation des quartiers durables à travers leur taille (de quelques dizaines à plusieurs milliers de logements), leur contexte géographique (rural, périurbain ou urbain), leur type d'aménagement (renouvellement urbain, construction sur friches ou extension urbaine) et leur état d'avancement (projet, réalisation partielle ou opération habitée).

Chaque projet traite à sa manière les problématiques du développement durable et répond aux demandes liées à son contexte local. Une analyse thématique relevant les éléments caractéristiques de chacune des opérations mettra en avant les atouts et les actions qui ont conduit à la réussite de ces projets en quête de durabilité. Certaines de ces opérations ont également été primées au niveau régional ou national ; d'autres se sont inscrites dans des programmes français ou européens.

GRENOBLE	BRETIGNY-SUR-ORGE	CHALON-SUR-SAONE	AUXERRE	HÉDÉ-BAZOUGES	PLOGASTEL SAINT GERMAIN
De Bonne	Clause-Bois Badeau	St Jean des Jardins	Les Brichères	Les Courtils	Kerléron
Friche militaire	Friche industrielle	Ancien terrain maraîcher	Renouvellement urbain	Extension du bourg	Extension de bourg
Urbain - centre ville	Périurbain	Urbain - faubourg	Urbain - périphérie	Rural	Rural
Phase opérationnelle	projet	livré	Phase opérationnelle	livré	Phase opérationnelle

GRENOBLE (38) : ZAC De Bonne

Descriptif du projet

Contexte général : Grenoble, préfecture de l'Isère compte environ 150 000 habitants et son agglomération s'est étendue pour atteindre aujourd'hui près de 400 000 habitants malgré les fortes contraintes créées par les massifs montagneux qui l'entourent. L'étalement urbain dans les vallées génère de nombreux effets néfastes sur l'environnement, les temps de parcours et la qualité de l'air.

Nom de l'opération : ZAC De Bonne.

Type de procédure : ZAC.

Contexte urbain : nouveau quartier sur un ancien site militaire intégré au tissu urbain existant entre l'hyper-centre et les faubourgs.

Superficie de l'opération : 8.5 ha.

Nombre de logements : 850 logements (415 logements réhabilités - 435 logements neufs).

Initiative : Ville de Grenoble.

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Grenoble assistée de la société d'économie mixte SAGES.

Calendrier :

- 2002 : marché de définition,
- 2004 : création de la ZAC,
- 2007 : première livraison de logements ,
- 2008 : construction de l'école, livraison de 520 logements.



Politique de Développement Durable de la ville

La ville de Grenoble a mis en place une politique active dans les domaines de l'urbanisme et du développement durable. Pionnière en matière de gestion de l'énergie (élaboration dès 2005 d'un des premiers Plan Climat territorial Français), la ville de Grenoble poursuit ses actions par la réalisation d'un Plan de déplacement urbain de l'agglomération et par la prescription d'objectifs volontaires en matière environnementale et sociale dans son Plan local d'urbanisme.

En Septembre 2008, la Ville de Grenoble renforçait son engagement en faveur du développement durable en adoptant la délibération Grenoble Facteur 4, qui vise une division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

La Ville de Grenoble a reçu pour la ZAC de Bonne le Grand Prix National Ecoquartier décerné par le Ministère de l'Ecologie en Novembre 2009. Le jury a estimé que ce projet urbain «se distingue comme un quartier durable exemplaire, porteur d'excellence globale, répondant aux enjeux du développement durable et illustrant l'esprit du Grenelle de l'Environnement».

Descriptif du projet

Contexte général : Brétigny-sur-Orge est une ville d'environ 22 000 habitants du département de l'Essonne située à 30 kilomètres au Sud de Paris. Bordée par les espaces naturels de la vallée de l'Orge et traversée par la ligne du RER C, la ville affiche la volonté de relier le centre-ville existant, la gare et l'espace naturel de l'Orge. L'identité de Brétigny, en lisière de l'agglomération parisienne, impose de concilier la mise en valeur des espaces naturels avec le développement d'une offre en logements respectueuse de l'environnement.

Nom de l'opération : Clause Bois Badeau.

Type de procédure : ZAC.

Contexte urbain : Ancien site industriel et agricole constituant une «dent creuse» dans le tissu urbain existant. Il se situe face à la gare entre le centre-ville et l'espace naturel de la Vallée de l'Orge.

Superficie de l'opération : 42 ha (38 ha sur la ZAC Clause Bois Badeau et 4 ha sur la ZAC des Sorbiers).

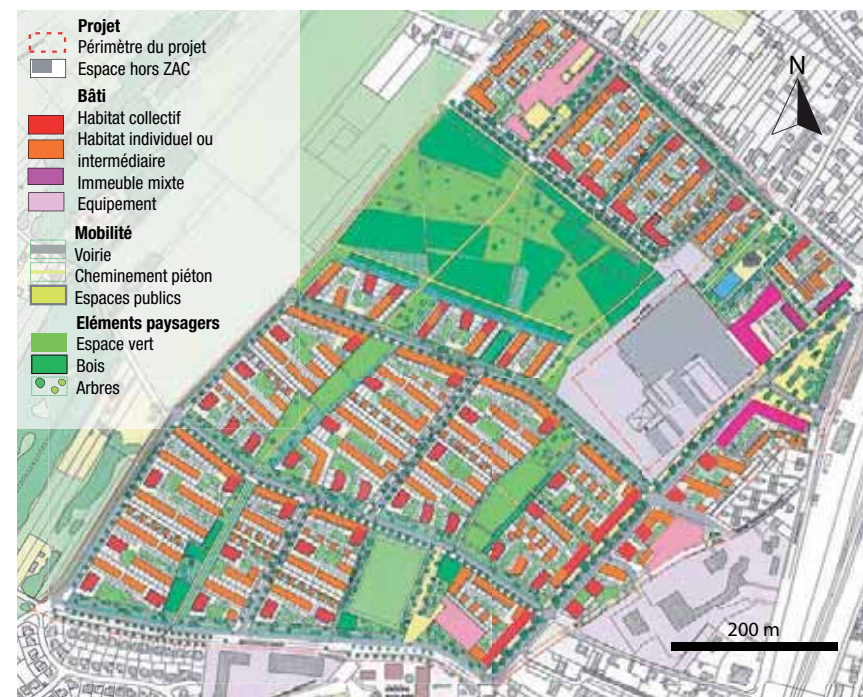
Nombre de logements : 1300 à 1400 logements sur la ZAC de Clause Bois Badeau, 300 logements sur les Sorbiers (en cours de réévaluation).

Initiative : Ville de Brétigny-sur-Orge.

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Brétigny-sur-Orge, assistée de la société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM).

Calendrier : le projet couvre la période 2005-2020

- 2005 : démarrage des études,
- 2007 : dossiers de réalisation des deux ZAC.
- 2010 : début de réalisation sur la ZAC des Sorbiers.



Politique de Développement Durable de la ville

L'Agenda 21 développé par la Communauté d'agglomération du Val d'Orge, a été approuvé en juin 2006. Ce document définit le cadre de la «charte d'aménagement durable du quartier Clause Bois Badeau» signée par la ville de Brétigny, la Communauté d'agglomération du Val d'Orge, le Conseil Général et la Région Ile-de-France.

Les qualités du programme Clause-Bois Badeau lui ont valu d'être déclaré Lauréat de l'appel à projets «Nouveaux Quartiers Urbains», initiative du Conseil Régional d'Ile de France visant à :

- stimuler la création de quartiers urbains franciliens innovants et exemplaires,
- participer à la mise en œuvre du projet de schéma directeur d'aménagement de la Région Ile-de-France (SDRIF),
- faire évoluer les conceptions, les modes et pratiques de l'aménagement et de la gestion de la ville.

Descriptif du projet

Contexte général : Chalon-sur-Saône est la deuxième ville de Bourgogne et son poids socio-économique (emplois, pôles d'activités) est le plus important du département de Saône-et-Loire. Afin de maîtriser l'étalement urbain et renforcer son attractivité résidentielle, Chalon sur Saône affermit son offre de logements sur la ville centre et envisage la réalisation de 2000 logements sur 30 hectares sur une période de 10 ans.

Nom de l'opération : Saint-Jean-des-Jardins.

Type de procédure : ZAC.

Contexte urbain : Ancien site maraîcher au Nord du centre ville.

Superficie de l'opération : 5 ha.

Nombre de logements : 46 logements.

Initiative : Ville de Chalon-sur-Saône. Appel à proposition retenu par le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) en 2001 pour le programme «Villa Urbaine Durable».

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Chalon-sur-Saône assistée de la société d'économie mixte Val de Bourgogne.

Calendrier : Programme Villa urbaine durable (VUD).

Lancé en 2001 par le PUCA, 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'accession à la propriété,
- généraliser des méthodes de projet où conception, réalisation, usages et maintenance s'inscrivent dans les perspectives du développement durable.



Politique de Développement Durable de la ville

Depuis 1991, Chalon-sur-Saône s'est engagée dans une démarche de développement durable, notamment dans le domaine de la maîtrise des consommations d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. La ville a fait valoir son expertise au sein du comité de préparation du Plan Climat et l'ensemble du territoire chalonnais participe depuis Novembre 2002 au programme Privilèges visant à réduire la production de gaz à effet de serre. Ces expériences diverses en matière de développement durable ont incité la ville de Chalon-sur-Saône à répondre à l'appel à proposition lancé par le PUCA en 2001 (programme VUD).

AUXERRE (89) : Les Brichères

Descriptif du projet

Contexte général : Auxerre, chef-lieu du département de l'Yonne, compte près de 38 000 habitants. La ville, membre de la Communauté de l'Auxerrois, dispose, en sa périphérie, de quatre quartiers identifiés comme zones urbaines sensibles, accueillant près de 30% de la population. L'enjeu du renouvellement de ces espaces, urbanisés dans les années 1960, s'accompagne de la prise en compte de leur localisation entre ville et campagne.

Nom de l'opération : Quartier des Brichères.

Type de procédure : Démarche ANRU.

Contexte urbain : Quartier Ouest de la ville entre grands ensembles et quartiers pavillonnaires.

Superficie de l'opération : 15.5 ha.

Nombre de logements : 440 logements dont 140 réhabilités.

Initiative : Ville d'Auxerre.

Maîtrise d'ouvrage : Ville d'Auxerre.

Calendrier :

- 2003 : étude d'aménagement et d'urbanisme,
- 2004 : commission d'engagement ANRU,
- 2005 : signature de la convention ANRU, livraison de la première tranche de logement,
- 2007 : destruction de 3 tours datant des années 1960,
- 2008 : construction d'un équipement de proximité et livraison de la seconde tranche de logements.



Politique de Développement Durable de la ville

Depuis 2003, la Ville d'Auxerre mène une démarche de développement durable renforcée par une forte mobilisation sur les questions de renouvellement urbain et de lutte contre l'exclusion. Avec son plan de renouvellement urbain, son plan local d'urbanisme et son récent Agenda 21, la Ville cherche à renforcer l'équilibre économique et social de la cité par un développement harmonieux.

Coût :

- Coût total de l'opération : 48.5 millions d'euros TTC
- Participation ANRU : 11.7 millions d'euros

(Source : Observatoire national des Agenda 21 locaux et pratiques territoriales de développement durable)

HÉDÉ-BAZOUGES (35) : les Courtils

Descriptif du projet

Contexte général : Les communes de Hédé et de Bazouges-sous-Hédé ont fusionné en Juin 2009. Hédé-Bazouges compte deux zones agglomérées distantes de 3 km et de nombreux lieux-dits. Le bourg de Hédé regroupe commerces, services et écoles. Le bourg de Bazouges-sous-Hédé est constitué d'un cadre plus rural composé essentiellement d'espaces agricoles, de bois et d'étangs. Située à une trentaine de kilomètres au Nord de Rennes sur l'axe Rennes-Saint-Malo, la commune suit un développement urbain conciliant accueil de nouvelles populations et préservation de son cadre rural et de ses spécificités.

Nom de l'opération : Les Courtils.

Type de procédure : Lotissement.

Contexte urbain : Centre bourg de Bazouges-sous-Hédé.

Superficie de l'opération : 2.5 ha.

Nombre de logements : 32 logements.

Initiative : Commune de Bazouges-sous-Hédé.

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Bazouges-sous-Hédé.

Calendrier :

- 2001 : premières réflexions sur le projet,
- 2002 : adoption du plan masse du futur lotissement et élaboration du projet d'aménagement,
- 2004 : début des travaux d'aménagement,
- 2005 : début de la construction des habitations,
- 2008 : livraison des premières habitations.



Politique de Développement Durable de la ville

Depuis 2001, la commune s'engage dans une politique concrète en matière d'environnement, d'éducation au développement durable en soutenant de nombreuses manifestations ou initiatives (organisation du forum Éco-Habitat). Le lotissement écologique de Bazouges-sous-Hédé, une étape dans le développement durable de la commune de Hédé-Bazouges, est parfois considéré comme le premier écoquartier de France.

Coût :

- Coût d'aménagement : 703 000 € HT (Garages compris)
- Subvention Eco Faur : 100 000 € (Source : Mairie de Bazouges-sous-Hédé)

PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN (29) : Kerléron

Descriptif du projet

Contexte général : Plogastel-Saint-Germain est une commune finistérienne d'environ 1600 habitants. Chef-lieu de canton, elle compose avec neuf autres collectivités la communauté de communes du haut pays bigouden. Son paysage vallonné et bocager lui donne une identité particulière dans le pays Bigouden où le relief est peu marqué. A équidistance de Quimper, de Douarnenez et de Pont-l'Abbé, Plogastel-Saint-Germain est une localité recherchée pour sa proximité avec les pôles d'emploi principaux du Sud Finistère.

Nom de l'opération : Kerléron.

Type de procédure : Lotissement.

Contexte urbain : Le projet marque l'entrée Nord du bourg de Plogastel-Saint-Germain.

Superficie de l'opération : 1,4 ha.

Nombre de logements : 26 logements.

Initiative : Commune de Plogastel-Saint-Germain.

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Plogastel-Saint-Germain.

Calendrier :

- Fin 2006 : lancement du projet,
- Avril 2010 : livraison de la voirie provisoire,
- Juin 2010 : commercialisation des lots et dépôts des permis de construire.



Politique de Développement Durable de la ville

Dès 2006, Plogastel-Saint-Germain a souhaité s'investir aux côtés de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden dans la promotion des techniques alternatives pour la construction et les économies d'énergie en organisant le «forum éco-logis». Sensibilisée aux principes du développement et de l'habitat durable, la municipalité a souhaité engager une approche environnementale de l'urbanisme dans le but de développer l'offre en logements à travers un écoquartier.

Coût :

- Coût d'aménagement : 400 000 € HT
- Subvention Eco-Faur : 100 000 €

(Source : Mairie de Plogastel-Saint-Germain)



SOCIAL	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Vignes		Auxerre - Les Brichères	
	description	commentaire	description	commentaire
Sécurité	Partage de la voie par les usagers. Cheminements alternatifs pour piétons et vélos. Réaménagement des voies de circulation ceinturant le quartier (sécurisation, éclairage public).	La canalisation du flux de voitures sur une seule rue traversante réduit la présence de l'automobile au cœur du quartier résidentiel.	Faible largeur des dessertes du quartier et absence de trottoirs. Sécurisation des boulevards reliant le quartier au centre d'Auxerre (éclairage, réaménagement des espaces publics).	Le partage de la voie par les usagers est utilisé comme un moyen de sécurisation des voies de desserte.
Lien social et convivialité	 Vue d'un logement collectif depuis le parc de jeux.	La rencontre et le lien social entre habitants des quartiers environnants et de la ZAC sont favorisés par l'aménagement d'espaces paysagers aux abords des jardins familiaux et entre les résidences. Ces jardins, et plus particulièrement les parcelles pédagogiques, constituent des lieux d'échange et de transmission de savoir-faire entre générations.	Succession d'espaces dédiés aux sports (terrains de football et basket), aux loisirs (barbecues, maison de quartiers, jardins familiaux), à la détente (prairie), aux rencontres (places publiques), à la promenade (étang et ancienne voie ferrée).	L'espace libre au centre du quartier est décomposé en lieux aux degrés d'intimité variables. Les lieux intimes cohabitent avec des espaces ouverts et des équipements favorisant la rencontre et l'insertion de personnes en difficulté.
Mixité sociale et générationnelle dans la diversité de l'offre en logement	46 logements Statut des logements - Loc. social - Loc. libre - Acc. aidée - Acc. libre - Lot libre viabilisé Type de logement (hors lots libres) T1 T2 T3 T4 T5	Les appartements et maisons ont des surfaces moyennes de 95 m² en accession et 80 m² en locatif.	300 logements Statut des logements - Loc. social - Loc. libre - Acc. aidée - Acc. libre - Lot libre viabilisé Type de logement (hors lots libres) T1 T2 T3 T4 T5 >T5	Une part importante des habitants du nouveau quartier des Brichères occupe les logements des tours détruites.



SOCIAL	Hédé-Bazouges - Les Courtils		Grenoble - De Bonne	
	description	commentaire	description	commentaire
Sécurité	Eclairage public limité au minimum Faible largeur de la voie en sens unique desservant le quartier. Absence de trottoir et d'espace de stationnement en bord de voie. Parking à l'entrée du lotissement.	Le parking visiteur, le partage de la rue par les usagers et la faible largeur des voies contribuent à limiter la présence et la vitesse des véhicules. L'opération s'inscrit dans un contexte rural, où les nuisances visuelles engendrées par l'éclairage public sont considérées comme supérieures aux bénéfices qu'il est susceptible d'offrir en matière de sécurité.		Le flux de circulation piétonne est sécurisé par des trottoirs larges et de nombreux passage piétons. La présence de l'automobile en surface est contrainte par la faible largeur des voies et les sens de circulation.
Lien social et convivialité	Intégration des logements sociaux entre le centre-bourg et les lots libres et accueil des nouveaux arrivants par les habitants. Construction par les habitants d'une aire de jeu ouverte à tous à proximité du quartier. Organisation d'un marché «bio» hebdomadaire à Bazouge sous Hédé et d'une journée d'entretien des fossés.	La création du lotissement des Courtils a impulsé une dynamique citoyenne à l'échelle de la commune, illustrée par l'implication des habitants dans le tissu associatif local et les nombreuses actions de sensibilisation lancées par les habitants.	Succession d'espaces dédiés à la promenade, à la rencontre, à la culture favorisant le lien entre les habitants de l'agglomération. Création de lieux de convivialité entre les commerces et le parc botanique. Cour d'honneur de l'ancienne caserne réhabilitée en une place susceptible d'accueillir toutes sortes de manifestations.	Le programme prévoit de nombreux lieux de rencontre, de détente et de convivialité sur l'ensemble de l'opération. Certains de ces aménagements ou équipements ont un accès réservé aux résidents du quartier, d'autres sont ouverts à tous les publics.
Mixité sociale et générationnelle dans la diversité de l'offre en logement	46 logements Statut des logements - Loc. social - Loc. libre - Acc. aidée - Acc. libre - Lot libre viabilisé Type de logement (hors lots libres) T1 T2 T3 T4 T5	Le programme prévoit une offre associant 22 lots libres et 10 logements locatifs (composés d'un petit collectif et de 4 maisons individuelles). Il permet la diversité de la demande en logements : familles aspirant accéder à la propriété, personnes âgées souhaitant se rapprocher des services concentrés dans le bourg, jeunes ménages travaillant à proximité.	850 logements Statut des logements - Loc. social - Loc. libre - Acc. aidée - Acc. libre - Lot libre viabilisé Type de logement (hors lots libres) T1 T2 T3 T4 T5 >T5	L'opération comprend des logements étudiants, une résidence para-hôtelière ainsi qu'une résidence médicalisée pour personnes âgées. Le programme de logements tend notamment à favoriser l'installation de jeunes couples avec un enfant à proximité du centre ville de Grenoble.

1 - Une MOUS est chargée de suivre le relogement des familles consécutivement à la démolition des tours (140 logements).



SOCIAL & ECONOMIE	Bretigny-sur-Orge - Clause-Bois Badeau		Auxerre - Les Brichères	
	description	commentaire	description	commentaire
Foncier et immobilier	Le programme prévoit une offre de produits immobiliers en «accession à prix maîtrisés». Ces logements collectifs à proximité des transports en commun affiche un prix 20% inférieur à celui du marché. L'organisation foncière du projet pourra s'adapter à l'évolution du quartier par des ajustements successifs du parcellaire. Une étude de faisabilité a été commandée par le maître d'ouvrage pour définir les modalités d'une densification de l'opération.	Les logements collectifs constituent une alternative dans l'offre locale d'habitat, majoritairement tournée vers la maison individuelle. Le quartier propose un cadre de vie attractif sans consommer l'espace de manière excessive. La réévaluation de la densité du projet (passage de 1600 logements à 2400) se confronte à des contingences techniques (construction, stationnement, transports en commun) et nécessite l'adhésion de la population.	Le coût «loyer + charges» est équivalent à celui des anciens logements. charges loyer La diminution des charges dans les nouveaux logements compense l'augmentation des loyers par rapport aux appartements des tours. Ces économies de charges sont principalement réalisées dans les secteurs de l'isolation et du chauffage. Le développement urbain des communes et quartiers avoisinants a été pris en compte lors de la conception du quartier des Brichères.	

Accessibilité à l'emploi et à l'éducation



Les terrains Clause sont attenants à la gare RER. Plus du tiers des actifs de Brétigny-sur-Orge emprunte le RER C chaque jour. La proximité de l'opération avec la gare est un des points fort de ce projet urbain.

L'usage du vélo est favorisé par les locaux vélos prévus en rez-de-chaussée des immeubles collectifs (deux vélos par appartement).

Les cheminements doux desserviront les équipements de proximité (gare, écoles primaires, gymnase). Ils permettront la circulation inter-quartiers et la liaison entre le centre ville et la vallée de l'Orge. Des pistes cyclables sillonneront le site et des locaux vélos sont prévus sur les parvis des équipements publics.



Requalification des liaisons avec le centre-ville (particulièrement les boulevards qui desservent le quartier) Extension du réseau de transports en commun.

La Commune d'Auxerre concentre 75% des emplois de la communauté d'agglomération. L'amélioration de l'accessibilité (qu'elle se fasse en voiture, à vélo ou en transports collectifs) permet une meilleure connexion de ce quartier «en lisière de la ville» avec les autres quartiers auxerrois.

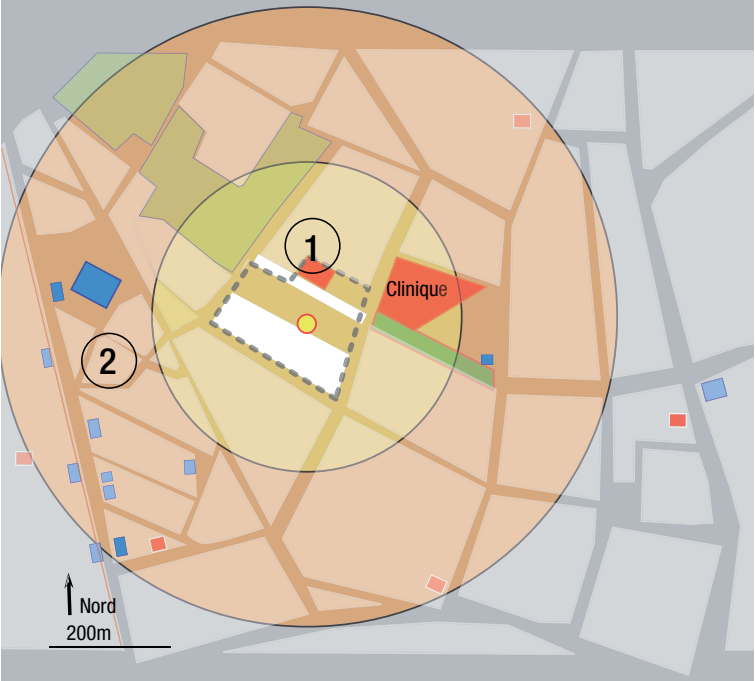
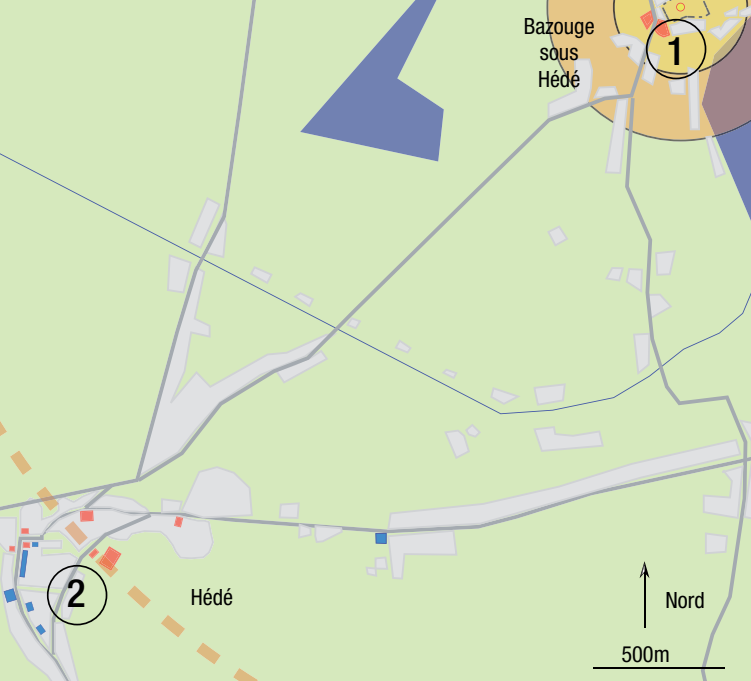


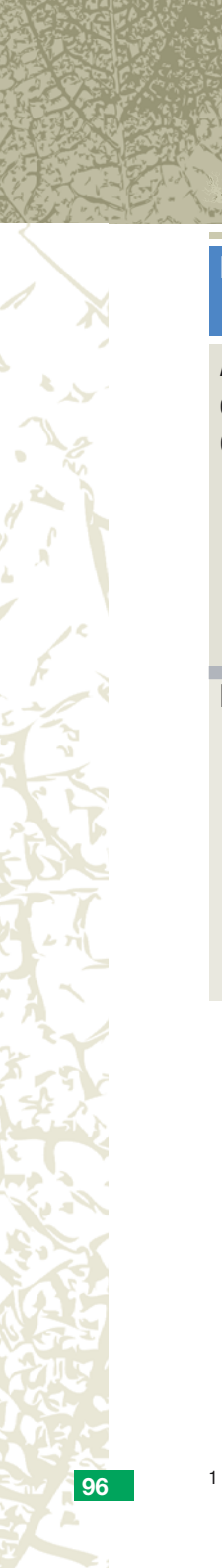
SOCIAL & ECONOMIE	Bretigny-sur-Orge - Clause-Bois Badeau	Auxerre - Les Brichères
Services et équipements de proximité	Les équipements créés sont situés en périphérie de l'opération afin de faciliter le brassage entre riverains et habitants du quartier. ① La frange Nord accueillera un pôle enfance constitué d'une école primaire et d'un espace «petite enfance». ② Au Sud du quartier, le pôle sportif et éducatif existant sera renforcé par la création d'équipements supplémentaires dans le cadre de la ZAC. LEGENDE Services/Commerces Equipements Limitation du projet 500m du coeur de l'opération 250m du coeur de l'opération Bâti	① Création au cœur de l'opération d'équipements de loisirs (jeux pour les enfants, terrains de basket,...) et d'une maison de quartier abritant un centre social, une garderie, des équipements pour les adolescents et les personnes âgées. ② Proximité avec des équipements et commerces existants (lycée, mairie annexe, école, boulangerie, buraliste, centre commerciale).



SOCIAL & ECONOMIE	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins		Hédé-Bazouges - Les Courtils	
	description	commentaire	description	commentaire
Foncier et immobilier	Selon le type de logement, le plan d'intérieur prévoit des possibilités d'évolution spatiale de l'habitat (gains de pièces, extension sur jardin, transformation de terrasse en véranda).	L'absence de réelles possibilités d'extension de la plupart des logements est compensée par la capacité d'évolution des espaces intérieurs. Cette adaptabilité de l'habitat vise à faciliter l'ajustement des logements aux évolutions des besoins des ménages.		Prix de vente des terrains viabilisés à prix coûtant. Chaque terrain est vendu avec une cuve de récupération des eaux de pluie et un garage type en bois.
Accessibilité à l'emploi et à l'éducation	 Arrêt de bus commun au quartier et à la clinique Sainte-Marie	Les réseaux de transports en commun et de pistes cyclables ont fait l'objet d'une extension permettant de relier les nouveaux logements au centre ville et d'améliorer la desserte entre les quartiers. Chaque logement est situé à moins de 300m d'un arrêt de bus.	Arrêt de ramassage scolaire à proximité du lotissement pour les collégiens et lycéens. Les lignes de bus pour Rennes et Saint-Malo transitent par Hédé. Développement du covoiturage notamment pour amener les enfants de Bazouges aux écoles primaires de Hédé.	Les transports en commun sont quasiment absents de ce programme. Les habitants tentent néanmoins d'adopter des comportements permettant de réduire l'empreinte écologique de ce quartier en grande périphérie de l'agglomération rennaise.



SOCIAL & ECONOMIE	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins	Hédé-Bazouges - Les Courtils
Services et équipements de proximité	① Installation d'un cabinet médical au sein de l'opération. ② Le renforcement de certains pôles commerciaux et de services existants a été préféré à la création de nouveaux équipements. 	① Proximité du lotissement avec la mairie annexe de Bazouges-sous-Hédé, de l'église et de la place accueillant le marché. ② Autres commerces et services situés à 3km dans le bourg d'Hédé (écoles, maison de retraite, cabinets de médecine, pharmacie, épicerie,...). 



ECONOMIE	Grenoble - ZAC De Bonne		Bretigny-sur-Orge - Clause Bois-Badeau	
	description	commentaire	description	commentaire
Attractivité économique des territoires	La partie Nord du nouveau quartier est dédiée aux activités commerciales et aux services : - environ 20 nouveaux magasins. - cinéma d’art et d’essai (3 salles). - 1 résidence hôtelière et un hôtel 4 étoiles. - 5 000 m² de bureaux.	L’offre commerciale est orientée vers les activités de loisirs et de nature, en complément des commerces du centre ville. Elle vise à étendre le centre-ville vers la troisième ligne de tramway, offrir de nouveaux services (commerces, restaurants) et conforter l’activité touristique (hôtel, résidence hôtelière).	Le projet prévoit 49 600 m² d’activités (commerces, services, tertiaire).	Le projet est l’occasion pour la ville de Brétigny-sur-Orge de rééquilibrer son développement de part et d’autre de la ligne de chemin de fer et de garantir ainsi l’unité de son territoire.
Economie de projet	Cession amiable du terrain militaire pour un montant de 6,7 M € soit pour un prix inférieur à 80 €/m². Le surcoût de la performance énergétique par rapport à une opération conventionnelle a été évalué en phase DCE à 100 € en moyenne par m² de SHON. Subvention Concerto (Europe).	La maîtrise foncière de la municipalité et la réduction des marges des acteurs du projet urbain a facilité la réalisation des objectifs fixés par le maître d’ouvrage. L’acquisition des terrains à bas coût a permis d’amortir les surcoûts liés à la qualité environnementale des constructions.	Coût d’aménagement compris entre 50 et 60 M €.	“Dans le cadre de sa démarche de management environnemental, la SORGEM conduira une réflexion pour passer avec ses partenaires d’une logique en coût d’investissement à une réflexion en coût global dans l’attente d’une nouvelle réglementation¹.”

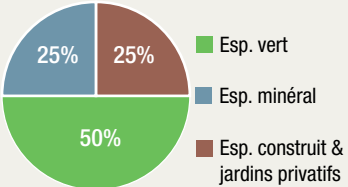
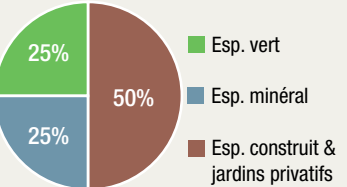
1 - Extrait de la Charte d’aménagement durable du Quartier de Clause Bois Badeau.



ECONOMIE	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins		Hédé-Bazouges - Les Courtils	
	description	commentaire	description	commentaire
Attractivité économique des territoires		La position du quartier, à proximité de la clinique Sainte-Marie, a favorisé l’installation d’un cabinet médical au sien du quartier. Le rôle joué par le quartier en matière de santé est ainsi conforté.		Pas de création de commerces dans l’opération. La dynamique économique, impulsée par l’écoquartier a néanmoins contribué à l’implantation de commerces (boulangerie, marché bio).
Economie de projet	Les partenariats avec la collectivité, l’Ademe et la maison de l’environnement ont permis de financer les études comparatives (matériaux, types de chauffage...) nécessaires à une bonne instrumentation des choix environnementaux. La Ville de Chalon sur Saône a acheté les terrains à des propriétaires privés puis a cédé le foncier pour 1 euro à la SEM Val de Bourgogne.	«Les dispositifs favorables à la performance environnementale des logements (matériaux de construction et d’équipements, récupération des eaux pluviales, chaudière au bois) n’ont pas impacté de façon significative le coût de construction global, les surcoûts de certains postes étant compensés par d’autres¹.»	Les élus ont fixé le prix de vente des terrains au prix coûtant, soit 63,03 € TTC /m². Ce prix très concurrentiel était soumis à l’obligation pour chaque propriétaire de se doter de chauffe-eau solaire, d’une cuve de récupération des eaux de pluie, et d’un garage «standard» en bois. Subvention Eco-Faur : 100 000 €.	Le coût d’un garage (achat obligatoire) : environ 8 000 € TTC La commune a mis en place un groupement de commandes pour les équipements de chauffage, les chauffe-eau solaires individuels, et les appareils électroménagers à haute performance énergétique.

1 - Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), VUD (Villa Urbaine Durable).

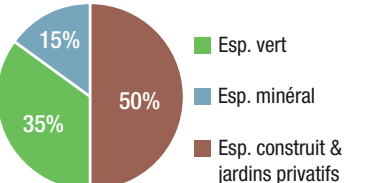
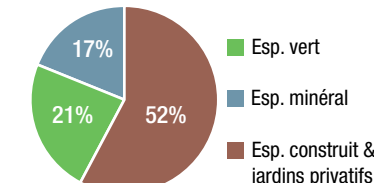


ECONOMIE & ENVIRONNEMENT	Auxerre - Les Brichères		Bretigny-sur-Orge - Clause-Bois Badeau	
	description	commentaire	description	commentaire
Energie et orientation	Chauffe-eau solaire Puits canadien pour le chauffage des équipements publics. Réseau de noues. Un petit nombre de toits de garage végétalisés.	L'eau domestique est chauffée par des capteurs solaires dont les études préalables ont été financées par l'ADEME. La commune cherche actuellement une alternative au gaz de ville utilisé pour le chauffage des logements.	Projet de création d'un réseau de chaleur basse température alimentée par une chaufferie à bois. Schéma d'aménagement visant l'optimisation des temps d'exposition au soleil dans les séjours et isolation par l'extérieur des constructions. Premier immeuble en France de logements locatifs sociaux à énergie zéro.	La conception du quartier intègre une approche bioclimatique basée sur la solarisation, la qualité de l'enveloppe et la ventilation naturelle. La création d'un réseau de chaleur à énergie renouvelable permettra de réduire jusqu'à 80% les émissions de CO2. Le choix de ce mode de production d'énergie a été réalisé sur les bases des résultats du bilan carbone de l'opération.
Qualité environnementale des constructions et des espaces publics		Utilisation de matériaux locaux et renouvelables pour la construction des logements (pierres provenant de carrières de la région auxerroise pour la conception de l'étang, des bancs publics). Réalisation des 50 premiers logements suivant une démarche HQE.		Modes constructifs mélangeant dalle béton à inertie, bardage bois et structure autonome en pierre massive pour les loggias. La future école primaire Aimé Césaire sera construite entièrement en bois (bardage, cloisons et structure).
Gestion des eaux pluviales	Récupération des eaux pluviales par un réseau de noues et conduites qui par gravitation s'écoulent vers l'étang paysager. Couverture végétalisée sur certaines constructions.	Les noues et le bassin permettent de réaliser des économies en réseau. Ils abaissent la vitesse d'écoulement, facilite leur absorption et leur évaporation.	Récupération des eaux pluviales dans un réseau d'eau grise et recyclées pour les WC, l'arrosage, l'entretien des voiries. Bassins versants en cascade reliés par des noues plantées.	Le respect des exigences du règlement d'assainissement impose la récupération et le stockage des eaux de pluie (ces installations sont implantées pour moitié sur le domaine public).
Consommation d'espace et densité	Urbanisation en extension de la ville. Densité brute du projet : 13 log/ha. Densité hors espaces verts communs : 26 log/ha.	15,5 hectares 	Urbanisation sur une friche en «dent creuse». Jonction entre espaces urbanisés et espaces naturels. Densité brute du projet: 40 log/ha. Densité hors espaces verts communs : 53 log/ha.	42 hectares 

Les Brichères
Auxerre





ECONOMIE & ENVIRONNEMENT	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins		Hédé-Bazouges - Les Courtils	
	description	commentaire	description	commentaire
Energie et orientation	Réseau de chauffage urbain alimenté par une centrale thermique à bois couvrant la consommation de 1000 logements dont le quartier de Saint-Jean-des-Vignes. Les 46 logements labellisés «Villa Urbaine Durable» et livrés en 2006 ont été construits suivant la RT de 2000 - 23%.	Suite aux résultats d'une étude technique, l'utilisation du bois comme nouveau combustible à la chaufferie centrale locale et le raccordement des logements de Saint-Jean-des-Jardins au réseau de chaleur global ont été préconisés.	Installation d'un système d'éclairage public économe, qui minimise la consommation d'énergie (type et nombre de candélabres). Obligation pour les propriétaires d'installer un chauffe-eau solaire pour chaque logement.	La contrainte réglementaire en matière d'énergie s'est muée en une «course à l'économie» qui gagne aujourd'hui l'ensemble du territoire communal. Ce changement de mentalité dépasse le secteur de l'énergie pour concerner la gestion de l'eau et des déchets.
Qualité environnementale des constructions et des espaces publics		Choix des promoteurs en fonction de leur volonté de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Création d'un cahier des charges environnemental qui s'impose aux promoteurs dans le cadre des cessions de charges foncières.		Les garages standards, imposés par la commune, sont construits en bois. Pour les habitations des lots libres, il est recommandé dans le cahier des charges l'utilisation de matériaux «sains», renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production.
Gestion des eaux pluviales	Imperméabilisation des sols limitée par le traitement des espaces de stationnement en evergreen et le linéaire restreint de la voirie, la végétalisation des toitures de garages. L'eau pluviale est récupérée à la parcelle par des citernes individuelles pour l'arrosage des jardins et le remplissage d'une réserve incendie.	A l'origine du projet l'aménageur destinait l'eau de pluie récupérée à un usage domestique (toilette, linge,...). L'ensemble des résidences est d'ailleurs équipé d'un double réseau d'alimentation en eau. Les exigences de la DDASS en la matière n'ont pas permis d'autoriser l'usage de ce second réseau.	Obligation d'équiper chaque lot d'une citerne de récupération des eaux de pluie. Des talus sillonnent le lotissement de manière à récupérer les trop-pleins d'eau des citernes.	L'eau de pluie récupérée est réutilisée pour l'arrosage et l'alimentation des toilettes et des machines à laver. Les toitures végétalisées sont autorisées dans le règlement du projet. Cependant aucune construction n'a fait ce choix d'installation.
Consommation d'espace et densité	5 hectares 	Urbanisation sur d'anciens jardins maraichers, dans une dent creuse. Densité dans le périmètre de la ZAC : 38 log/ha. Densité dans le périmètre du programme VUD (hors jardins familiaux) : 35 log/ha	2,4 hectares 	Urbanisation en continuité du bourg Densité brute du projet : 13 log/ha. Densité hors espaces verts commun : 17 log/ha.

Chalon-sur-Saône



Hédé-Bazouges

(trame verte, trame bleue)

Continuité des corridors écologiques via les jardins familiaux et les espaces verts paysagers entre les résidences.

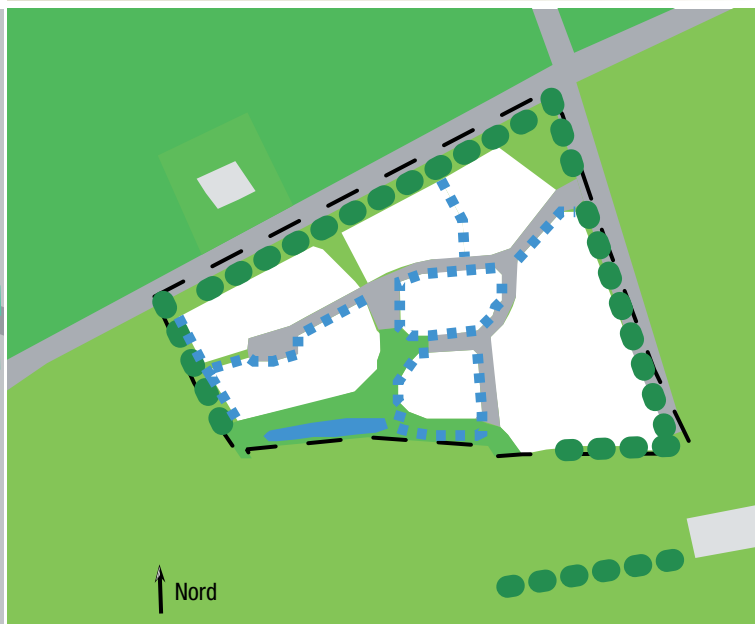
Continuité des corridors écologiques via les jardins familiaux et les espaces verts paysagers entre les résidences.

Plogastel-Saint-Germain - Kerléron

La conception du quartier a été basée sur la préservation du bocage existant pour minimiser l'impact du projet sur l'environnement et le paysage dont bénéficient les habitants de la commune.

Le long de la route départementale, la mise en scène de l'entrée de ville se fait par un accompagnement paysager avec des plantations d'arbres en bosquets.

Un espace vert paysager permet la préservation de la lisière avec la zone humide proche.



ENVIRONNEMENT

Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins

Plogastel-Saint-Germain - Kerléron

description

commentaire

description

commentaire

Gestion des déchets

Charte verte des chantiers : recyclage des matériaux issus des travaux de démolition.

Tri sélectif des déchets ménagers facilité par des équipements particuliers (composteurs, poubelles de tri sélectif individuelles et collectives).

Placards extérieurs individuels pour les poubelles du tri sélectif. Poubelles collectives disposées dans des locaux spécifiques à proximité de la voie de desserte du quartier.

Volonté de la maîtrise d'ouvrage de responsabiliser les habitants en fournissant des composteurs individuels pour les déchets organiques et en facilitant le tri sélectif des ordures ménagères (locaux adaptés).

Les déchets compostables peuvent être apportés à l'espace collectif géré par les habitants. Ce compost est à leur disposition pour amender leur jardin. Les déchets ménagers sont à apporter au point de collecte situé en entrée de quartier.

L'architecture devra intégrer la pente naturelle du terrain afin d'éviter au maximum les déblais et remblais.

La centralisation des points de collecte des déchets marque une volonté de la maîtrise d'ouvrage de participer à l'action environnementale. Cette mesure simple présente l'avantage de réduire les parcours des camions de collecte.

Les déchets de chantier seront gérés conformément à la charte finistérienne de bonne gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics.

Entretien des espaces verts



Les jardins familiaux sont entretenus par des particuliers membres d'une association (FNJF).

Le cahier des charges de la ZAC invite à préférer des végétaux peu consommateurs d'eau, «robustes et à faible entretien».

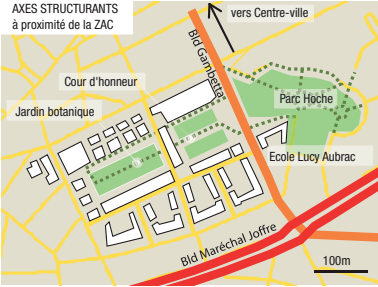
Les contraintes d'entretien liées à la superficie importante des espaces verts n'ont pas été suffisamment anticipées. La municipalité est aujourd'hui contrainte à l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de ces espaces verts du quartier.

Utilisation de produits phytosanitaires strictement interdite à moins de 5m des ouvrages de collecte ou de régulation des eaux pluviales (avaloirs, caniveaux, fossés, noues, bassin tampon).

Conception des jardins permettant de limiter les déchets verts (arbres et arbustes rustiques).

Les espaces verts collectifs du quartier sont conçus comme des espaces de convivialité dont la gestion pourrait être confiée à la collectivité des futurs habitants.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL	Grenoble - ZAC De Bonne		Brétigny-sur-Orge - Clause Bois-Badeau	
	description	commentaire	description	commentaire
Santé et nuisances	Circulation automobile importante sur les artères principales. 	L'opération s'inscrit dans un contexte urbain dense. Le parti d'aménagement vise à cantonner la présence de la voiture aux usages liés à la desserte et aux livraisons, minimisant les nuisances pour les riverains. Les nombreux espaces verts contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air de Grenoble. Les cheminements (véhicules, piétons) disposent d'un éclairage économique à faible pollution lumineuse.	Mesures de protection et procédures de contrôle pour limiter les nuisances environnementales des chantiers, en particulier les chantiers de démolition.	Le partage de la voie par les usagers est utilisé comme un moyen de sécurisation des voies de desserte.
Qualité des espaces publics	 La rue Henry Ding longe l'école primaire Lucy Aubrac pour raccorder le parc Foch aux boulevards.	Grande place centrale minérale bordée par des aménagements paysagers. Création d'un grand parc public, poumon vert de l'opération, et de jardins en cœur d'îlot. Ruelles connectant les espaces réhabilités avec les îlots existants. (photo)	 © www.infime.net	Les espaces publics ont été conçus dans un maillage vert structurant. Plusieurs entités se dégagent, ayant chacune leur propre fonction écologique : des espaces aménagés en prairie dédiés aux loisirs et à la détente, des zones humides, des jardins de traverse. Le traitement des espaces publics et le gabarit de voirie encouragent la circulation piétonne.
Qualité des liaisons		L'utilisation des modes de transport doux est favorisée (cheminement piéton, parking à vélos). Les voiries ont été dimensionnées, de façon à laisser une place importante aux piétons grâce à de larges trottoirs.	Les rues orientées Est-Ouest auront de larges profils intégrant des noues et seront abondamment plantées. Les liaisons douces seront assurées le long des voiries et des coulées vertes.	Les voies ferrées constitue une coupure franche du territoire communal. La création d'un pôle «gare Ouest» (comprenant l'aménagement d'un accès PMR¹, d'une gare routière, d'un parc relais) permettra un nouveau franchissement des voies ferrées.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL	Grenoble - ZAC De Bonne		Brétigny-sur-Orge - Clause Bois-Badeau	
	description	commentaire	description	commentaire
Qualité paysagère		Les aménagements paysagers en cœur d'îlot s'ouvrent sur l'espace public et confèrent ainsi de belles aspirations végétales. Les espaces publics abondamment plantés, s'inscrivent dans la trame verte mise en œuvre à l'échelle de la ville. Le parc, d'une superficie de 5 hectares, a vocation à devenir un parc urbain pour tous les Grenoblois.	 www.infime.net	Une «mosaïque verte» accessible depuis la gare permettra d'assurer la continuité de la présence de la nature dans le futur quartier et dans la ville.
Qualité architecturale	 Les volumes de base sont simples en R+7, dégageant un premier niveau d'une hauteur de 4m50. Originalité du bâtiment tertiaire à l'architecture atypique et marquée.	Chaque îlot de logements a été élaboré par des architectes différents conférant à l'ensemble du projet une architecture variée et singulière. Recherche intéressante et riche dans le traitement des matériaux, les jeux de coursives, de balcons et de décrochés. Le centre commercial innove également dans sa forme avec un rapport d'échelle au quartier plutôt réussi.		Les formes urbaines compléteront la densité et l'échelle des parcelles en lanières du quartier existant du Mesnil.
Mise en valeur du patrimoine	 PHOT. C. BOUTIER/CECI - Les Châteaux de France et de l'Europe	Réhabilitation de l'ancienne caserne de Bonne.		Construite en 1913, l'ancienne demeure du propriétaire de la graineterie Clause est le symbole du passé industriel de cette ville. Le projet prévoit la réhabilitation de ce pavillon atypique et son ouverture au public. Élément important de l'histoire industrielle du site, l'ancien bâtiment des usines Clause sera reconverti en bureaux, commerces et logements.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins		Auxerre - Les Brichères	
	description	commentaire	description	commentaire
Santé et nuisances	Réduction des nuisances liées à la circulation automobile par les choix retenus pour la desserte du quartier.		Réduction des nuisances liées à la nouvelle typologie des constructions (passage de tours à de petits collectifs).	
Qualité des espaces publics		Création d'espaces verts paysagers entre les résidences. Espaces de jeux intégrés entre les jardins familiaux dans un élargissement du cheminement piéton.		Grande convivialité sur l'ensemble successif d'espaces publics jouant avec la topographie du site, grandes places ouvertes, placettes plus intimes ouvrant de belles perspectives.
		Interface entre espaces publics et privés traitée avec finesse, sans rupture visuelle franche. Regroupement des garages le long de la voie de desserte et minimisation de l'espace public consommé pour le stationnement des automobiles.		Ensemble homogène dans le traitement des végétaux et des matériaux. L'utilisation du mobilier urbain (banc brut, bois...) ponctuel, disséminé de façon aléatoire selon le contexte, renvoie à une sensation de mouvement et d'unité. La façade urbaine très colorée offre à la rue un rythme saccadé.
Qualité des liaisons		La marche est favorisée grâce à des mails piétons dessinés à travers les jardins et entre les habitations. Continuité entre les nouvelles liaisons piétonnes et les cheminements existants.		Desserte des logements par des rues et des chemins pédestres. Création de circulations douces à l'intérieur du quartier (réseau de passerelles permettant d'enjamber les noues, pistes cyclables traversant le quartier).
		Lisibilité de la hiérarchie de voies par un traitement différencié : «urbain» avec accotement paysager pour les grands axes, «minéral» pour les voies de desserte, «engazonné» pour les liaisons piétonnes. Le mobilier urbain très design marque l'unité sur l'ensemble de l'opération.		Aménagement de la voie ferrée désaffectée en promenade. Requalification des voies primaires et secondaires desservant le quartier.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL	Chalon-sur-Saône - Saint-Jean-des-Jardins		Auxerre - Les Brichères	
	description	commentaire	description	commentaire
Qualité paysagère		La petite dimension des jardins privatifs (entre 80 et 200 m²) est compensée par le traitement en espaces verts de la plupart des espaces libres et la présence de jardins familiaux.	«Je tiens également à ce que ce paysage,entre l'urbain et le rural, transcrive cette rencontre par une organisation, un dessin, utilisant l'avènement explosif des floraisons et l'événement flamboyant des couleurs des feuillages l'automne.» Serge Renaudie, urbaniste de l'opération	
Qualité architecturale		L'opération concilie une diversité de formes architecturales et une unité d'ensemble (9 types de logements du R+1 au R+3 élaborés par 4 architectes différents). L'architecture est sobre, à échelle humaine et singulière par un sens du détail recherché (jeu de couleurs et de matières harmonieux).		Chaque logement est une variation autour du thème de «l'habitat individuel superposé» (retraits, couleurs, textures, escaliers, coursives, pentes de toit...). Chaque entité est distincte, formant un ensemble singulier et compact. L'hétérogénéité des architectures et la hauteur modeste des constructions (R+2+C maximum) donnent à l'ensemble du quartier un esprit «village».
Mise en valeur du patrimoine		La culture locale maraîchère constitue un mode traditionnel d'occupation des sols . Les jardins familiaux entretiennent ce patrimoine culturel local. Les traces de cette activité évoquant le finage agricole (murs des anciens terrains de culture, chemine-ments, puits, parcelles en lanière) ont été préservées dans la composition du nouveau quartier.		La présence de l'eau, la tradition maraîchère «ont nourri les principes d'aménagement» du quartier. La source Sainte-Geneviève parcourt à nouveau le coteau des Brichères, et capte au passage les eaux de pluie pour alimenter le bassin paysager en contre-bas du quartier.

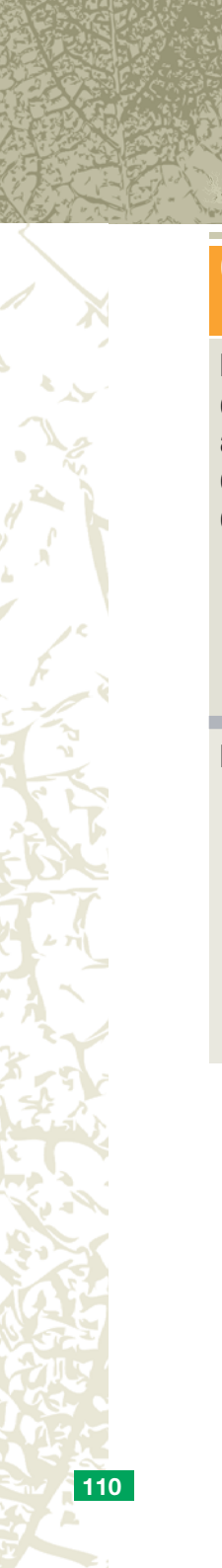
Les jardins familiaux existants ont été déplacés à proximité du site laissant place aux jardins du cœur.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL	Hédé-Bazouges - Les Courtils		Plogastel-Saint-Germain - Kerlérón	
	description	commentaire	description	commentaire
Santé et nuisances	La pollution lumineuse est minimisée par l'économie d'éclairage public.		Réduction des nuisances sonores et des pollutions liées à l'automobile par la mutualisation des parkings et des espaces de collecte.	
Qualité des espaces publics		Caractère champêtre, traitement naturel et libre de l'ensemble des espaces (aspect des clôtures, absence de bordure de chaussée, végétation libre, mobilier urbain en bois). Création de talus plantés en bordure des propriétés privées pour séparer les jardins privatifs de la voie publique. Haies mixtes entre les lots. Regroupement par 4 des garages privatifs dans l'alignement de la rue et création d'un parking visiteurs à l'entrée du lotissement.	Parking mutualisé et boîtes aux lettres regroupés à l'entrée de l'éco-quartier. Aire de regroupement des déchets permettant le ramassage depuis la RD. La place centrale est plantée d'arbres, avec bancs et barbecue (espace de convivialité).	Au cœur du quartier une coulée verte d'environ 2 000 m² crée un espace de vie collective pour les habitants. Ces aménagements remplissent les fonctions d'espaces de détente, de loisirs (jardins, aire de jeux), de promenade (chemin vers le bourg).
Qualité des liaisons		Un cheminement engazonné permet une circulation piétonne au cœur des îlots entre le quartier et le centre du village. Création d'une seule voie automobile de 3 m en sens unique.		La qualité esthétique et la sécurité des liaisons (signalétique, gabarit des voies) sont de véritables atouts dans le but de favoriser l'usage des modes doux par les habitants du quartier. Un réseau de chemins piétonniers et cyclables complète le maillage à l'intérieur du quartier. La séparation entre la chaussée existante et les chemins pédestres est marquée par des espaces verts et des fossés en continu.



ENVIRONNEMENT & SOCIAL	Hédé-Bazouges - Les Courtils		Plogastel-Saint-Germain - Kerlérón	
	description	commentaire	description	commentaire
Qualité paysagère	 	La qualité paysagère relève de l'accompagnement végétal des espaces publics et de la suppression des clôtures entre les parcelles. Les jardins privés s'ouvrent au regard de chacun avec leur traitement spécifique. L'ambiance champêtre est soutenue sur l'espace public par la plantation d'essences locales sur les crêtes des talus bordant la voie.	Certains végétaux sont interdits : thuyas, cyprès, ifs, Eleanus lauriers palmes. Les espèces locales rustiques et résistantes aux maladies seront préférées. Obligation de planter un arbre fruitier sur la parcelle. Les clôtures seront facultatives mais devront être doublées par des plantations herbacées ou arbustives.	La qualité esthétique du paysage sera préservée par les dispositions du cahier de prescriptions réglementant les usages des futurs habitants en matière de plantation. Ces dispositions sont issues du travail d'un paysagiste.
Qualité architecturale	 	La palette des constructions est hétérogène et contrastée. L'opération retrouve une unité de composition par la juxtaposition des garages construits sur chaque lot. Les habitations sont innovantes dans leur technicité, singulières dans leur forme. Les logements sociaux réinvestissent les formes architecturales traditionnelles (variation dans le traitement des façades, juxtaposition de volumes différents).	Le cahier des charges encourage les expressions contemporaines d'architecture dans le respect du contexte local. Les capteurs solaires sont intégrés à l'architecture afin de ne pas nuire à la qualité du paysage.	Les formes architecturales permettent d'atteindre le niveau de performance énergétique recherché (forme compacte par exemple). Le maître d'ouvrage encourage la réalisation de bâtiments HQE. Les prescriptions architecturales permettront de produire une entrée de ville de qualité.
Mise en valeur du patrimoine	Les deux projets sont des extensions d'urbanisation en milieu rural n'ayant pas d'impact véritable sur le patrimoine bâti. Néanmoins, la cohérence de l'architecture et la sauvegarde des caractéristiques du territoire font l'objet de nombreuses préconisations.			



GOUVERNANCE	Grenoble - ZAC De Bonne		Brétigny-sur-Orge - Clause Bois-Badeau	
	description	commentaire	description	commentaire
Participation de la population à la conception du quartier des acteurs	Le projet a associé toutes les composantes de la société civile depuis l'acquisition des terrains et des bâtiments de la caserne.	Le succès final de l'opération tient, en grande partie, à la motivation citoyenne, résultat d'une concertation adaptée. Ce dispositif a permis de définir le programme, puis d'affiner le projet de l'urbaniste Christian Devillers.	 La Serre, dans les anciennes usines Clause	Mise en place d'une commission extra-municipale spécifique au projet. Ouverture de la Serre, espace d'information et de réunion dédié au quartier Clause Bois-Badeau.
Planification	Modification du POS et création de la ZAC en 2004. PLU depuis 2005 PLH (2004-2009) PDU (2006-2012) Cession de la caserne de Bonne par le Ministère de la Défense à la ville de Grenoble.	La ville de Grenoble propose aux aménageurs et constructeurs un guide de la qualité environnementale en architecture et en urbanisme. Ce manuel a pour objet d'encourager la haute qualité environnementale dans tous les projets urbains.	SCOT approuvé en nov 2008 PLH approuvé en 2002 Agenda 21 communal et communautaire (Communauté d'Agglomération du Val d'Orge) Plan Local de Déplacement (PLD)	Avec la Communauté d'agglomération, la ville s'engage à mettre en œuvre dans la réalisation du quartier les différentes actions retenues dans le cadre de l'Agenda 21 communautaire (déchets, développement économique notamment).



GOUVERNANCE	Grenoble - ZAC De Bonne		Brétigny-sur-Orge - Clause Bois-Badeau	
	description	commentaire	description	commentaire
Moyens humains, gestion de projet, sensibilisation des acteurs	L'ensemble de la chaîne de production du projet urbain a été mis à contribution pour atteindre les objectifs visés par la maîtrise d'ouvrage. Le programme européen Concerto a permis de développer des techniques innovantes en matière d'énergie et de les mettre en œuvre dans le projet. Des modules de formations portant sur des techniques performantes en matière d'environnement ont été proposées aux entrepreneurs. La maîtrise d'ouvrage a désigné un urbaniste en chef pour l'ensemble de la ZAC.	Le programme découle du marché de définition organisé conjointement par la maîtrise d'ouvrage (Ville de Grenoble) et le Ministère de la Défense. L'aménageur (SEM SAGES) assure la maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que le management global du projet. Il dispose d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), spécialiste de la HQE. L'expérience acquise par l'aménageur dans d'autres opérations a permis à la SEM SAGES de développer des expertises techniques spécifiques susceptibles d'être mises en œuvre dans un quartier durable (économie d'énergie, mixités).	L'opération Clause-Bois Badeau va porter l'effort de construction de logements de la commune de Brétigny-sur-Orge dans les années futures. La Ville a choisi la voie d'un urbanisme public maîtrisé à travers la création de deux ZAC : les Sorbiers et Clause-Bois Badeau. La Ville, la Communauté d'Agglomération, le Conseil régional et le Conseil général et la SORGEM ont signé la Charte d'aménagement durable du projet Clause-Bois Badeau qui comporte des engagements concrets.	La «durabilité» a été considérée comme un élément fondateur du projet. Elle a impliqué la mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire de très haut niveau (urbaniste, architecte, paysagiste, écologue, BET spécialisé, éclairagiste). La commune et son aménageur ont appuyé leur choix (notamment en matière d'énergie) sur les résultats d'indicateurs. C'est à partir du bilan carbone que la ville a choisi de créer un réseau de chaleur énergie bois.
Sensibilisation du public aux enjeux du quartier, du village, de la ville durable		Les usagers du quartier sont informés sur la gestion des déchets et de l'énergie, la biodiversité, l'autopartage, les commerces et les services de proximité. L'édition d'un livret d'accueil aux nouveaux arrivants et le parc écologique urbain constitue le média privilégié de sensibilisation du public.		Création d'un site internet dédié au projet et mise en ligne d'une vidéo 3D du projet . Réalisation de court métrage pédagogique visant à promouvoir l'écoquartier et sensibiliser le jeune public au développement durable.



GOUVERNANCE	Hédé-Bazouges - Les Courtils		Plogastel-Saint-Germain - Kerlérón	
	description	commentaire	description	commentaire
Participation de la population à la conception du quartier		Dans la tranche déjà réalisée, le projet d'aménagement n'a pas directement associé les habitants du quartier. Bien que le suivi de la phase de réalisation ait été assuré par les architectes du lotissement, les propriétaires ont été garants de l'intégration de la démarche HQE dans leurs projets de construction. La construction en matériaux naturels de l'espace de jeux qui borde le lotissement est une initiative des habitants de Bazouges-sous-Hédé. La seconde tranche du lotissement prévoit la participation des futurs habitants à la conception du plan d'aménagement.	Création d'un Comité de pilotage comprenant les élus et institutions concernés, les associations locales, les habitants ayant manifestés leur intérêt pour le projet ou leur intention d'achat. Sensibilisation du comité de pilotage à travers une démarche AEU Organisation d'une réunion publique	La municipalité a veillé à représenter au mieux les habitants dans le comité de pilotage de l'écoquartier. Ont ainsi été invités : une représentante de l'ADMR pour associer les personnes âgées, un représentant des lotissements communaux pour créer un lien inter-quartier, des habitants de la commune, des membres d'associations écologiques pour leur connaissance et leur savoir-faire, des membres extérieurs, des étudiants en architecture et les conseillers municipaux intéressés par le projet.
Sensibilisation du public aux enjeux du quartier, du village, de la ville durable		Panneaux d'information sur le tri sélectif, la faune et la flore locales. Rédaction d'un document informant les futurs habitants sur l'habitat respectueux de l'environnement. Association des habitants à la gestion des talus et bords de voies du lotissement. La démarche de sensibilisation s'est étendue à l'ensemble de la commune : organisation de forums sur l'éco-habitat dans le bourg (7^{ème} édition en 2009).		L'information de la population est réalisée à travers le Site internet de la commune et le bulletin municipal mensuel (Plogastel info). Chaque année au mois de septembre, les élus vont à la rencontre les plogastelois, quartier par quartier, pour expliquer les nouveaux projets et écouter les attentes de la population.



GOUVERNANCE	Hédé-Bazouges - Les Courtils		Plogastel Saint Germain - Kerlérón	
	description	commentaire	description	commentaire
Moyens humains, gestion de projet, sensibilisation des acteurs	La municipalité de Bazouges sous Hédé (puis de Hédé-Bazouges), maître d'ouvrage du lotissement, a veillé à ce que les futurs propriétaires intègrent les notions de HQE à leur projet de construction. Un cahier des charges a pu être élaboré fixant les engagements de l'aménageur et de l'acquéreur sur les aspects environnementaux.	Les moyens humains étant limités, les élus se sont formés et informés pour répondre opérationnellement à leurs objectifs initiaux. Ils ont par la suite transmis ces connaissances aux acquéreurs des lots avec l'assistance du maître d'œuvre du lotissement.	La concertation entre le maître d'œuvre, les élus et les membres du comité de pilotage ont permis d'élaborer une charte d'objectifs de qualité environnementale.	Le comité de pilotage s'est attaché à hiérarchiser les enjeux issus de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Chacune des propositions a été évaluée pour définir les priorités.
Planification			POS. SCOT du Pays de Cornouaille en cours d'élaboration. Charte de qualité environnementale.	Démarche AEU dans ses quatre futurs projets communaux : - l'écoquartier. - la maison de retraite. - la salle multifonctions. - l'urbanisation dans le secteur sud du bourg.

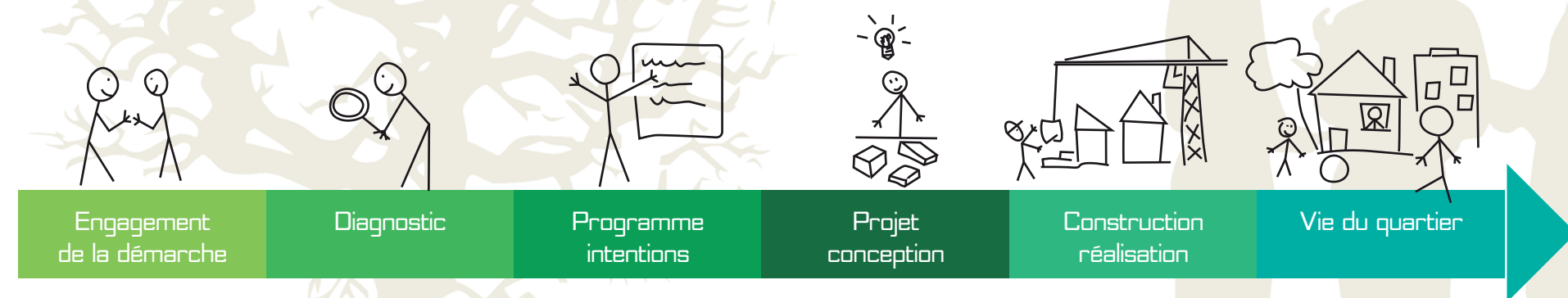
Eco + quartier = quartier durable
Sensibilisation et approche méthodologique

Partie



Bilan des opérations
Approche méthodologique pour un quartier durable

Bilan des opérations

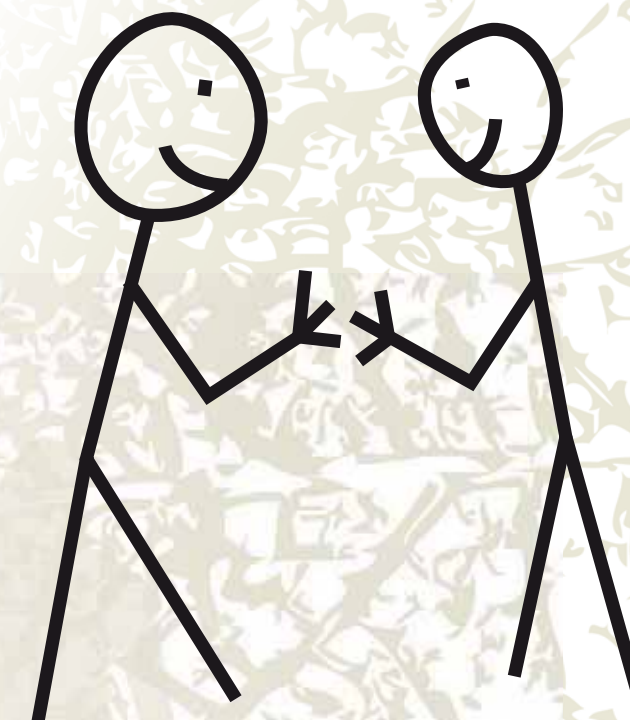


Engagement de la démarche

Chaque commune a initié une démarche visant à intégrer les principes du développement durable dans les politiques de la collectivité. Cette approche a quelquefois été contractualisée dans des agendas 21 locaux. Parallèlement au lancement du projet d'écoquartier, chaque maître d'ouvrage public a engagé un programme de formation et d'information des élus à l'urbanisme durable.

Ce socle de connaissances s'est constitué de manière diverse dans chacune des communes concernées. Certains élus ont visité des opérations exemplaires (en Europe du Nord ou en France), d'autres commissions ont suivi des ateliers de sensibilisation aux enjeux de l'urbanisme durable ou se sont appuyées sur l'expertise d'institutions (CAUE, AREN) et de partenaires (aménageurs, AMO).

Le lancement de chaque projet a également été accompagné d'une phase de prospection des différentes aides financières et appels à projets susceptibles de faciliter la conduite du projet. La maîtrise foncière fut dans chacune des opérations un élément déterminant dans l'engagement de la démarche.

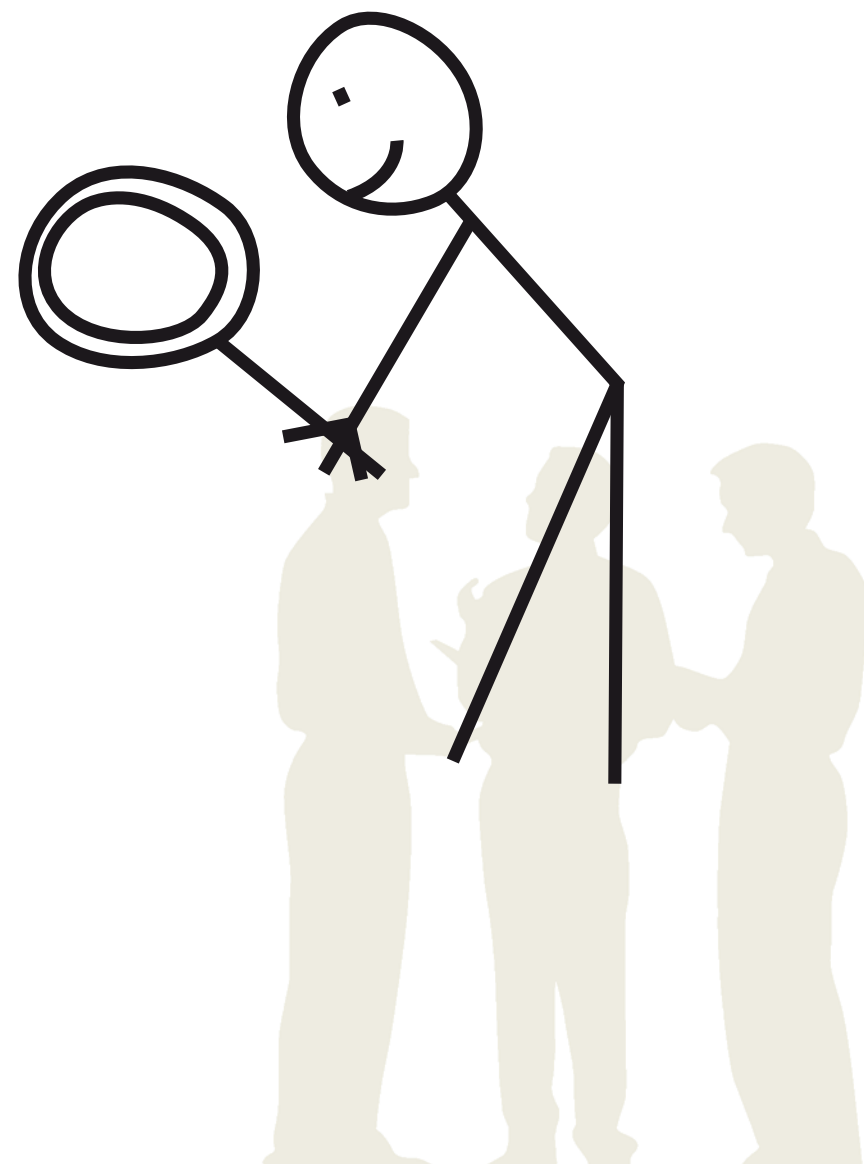


Phase de diagnostic

A la différence de l'approche classique, les diagnostics préalables à la définition du projet de quartier durable ont inscrit au même niveau d'importance les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Les échelles considérées dépassent le simple périmètre de l'opération pour produire un état des lieux global des atouts et des contraintes du site.

L'association des acteurs locaux et des populations concernées dans l'élaboration d'un «diagnostic partagé» a conduit à une identification plus fidèle des besoins en logements, en transports, en commerces, en services, en équipements et en infrastructures. Ces éléments socio-économiques ont été complétés par un inventaire des éléments constituant l'identité du site (éléments bâtis, naturels, occupation traditionnelle du sol). Le soin apporté à l'analyse des enjeux environnementaux a conduit au repérage des éléments de biodiversité et à l'identification des trames à conserver dans le futur.

Cet état des lieux a parfois été complété par la mise en place et le suivi d'indicateurs spécifiques (bilan carbone notamment). Ce diagnostic «tous azimuts» a nécessité l'expertise de bureaux d'études aux compétences pluridisciplinaires et disposant d'une réelle maîtrise des enjeux de l'urbanisme durable.



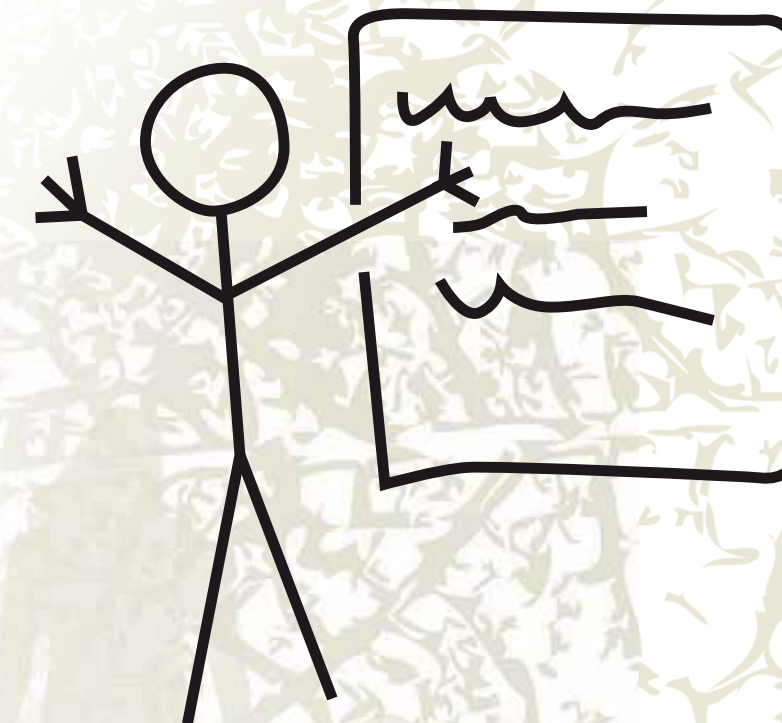
Programme/Intentions

Ces opérations d'urbanisme visent à répondre simultanément aux enjeux sociaux (logements, équipements) et économiques (attractivité, activité, dynamisme) de la collectivité. Cette volonté a été traduite dans tous les programmes par la définition d'objectifs de mixité générationnelle et sociale.

Les questions d'accessibilité et de limitation de l'usage de l'automobile ont également constitué des objectifs primordiaux aussi bien dans les opérations localisées à proximité des centres villes que dans les communes rurales. Lorsque la taille de l'opération le permettait, des programmes ont prévu une mixité des fonctions dans le quartier et des engagements visant à dynamiser le tissu économique local.

Ces quartiers durables se distinguent fortement des productions urbaines classiques par leur ambition en matière d'intégration du projet urbain dans son environnement (au sens large). Dans leur ensemble, les programmes ont encouragé l'innovation architecturale dans le respect du tissu urbain traditionnel et prévu des objectifs ambitieux en matière de gestion des eaux et des déchets, de consommation d'espace et d'énergie.

Ces programmes ont également affirmé la volonté des maîtres d'ouvrage d'agir en faveur de la conservation du patrimoine naturel et du renforcement de la biodiversité par le respect des continuités écologiques. L'ensemble de ces objectifs a, dans la plupart des opérations, été inscrit dans un document de référence regroupant ces intentions.



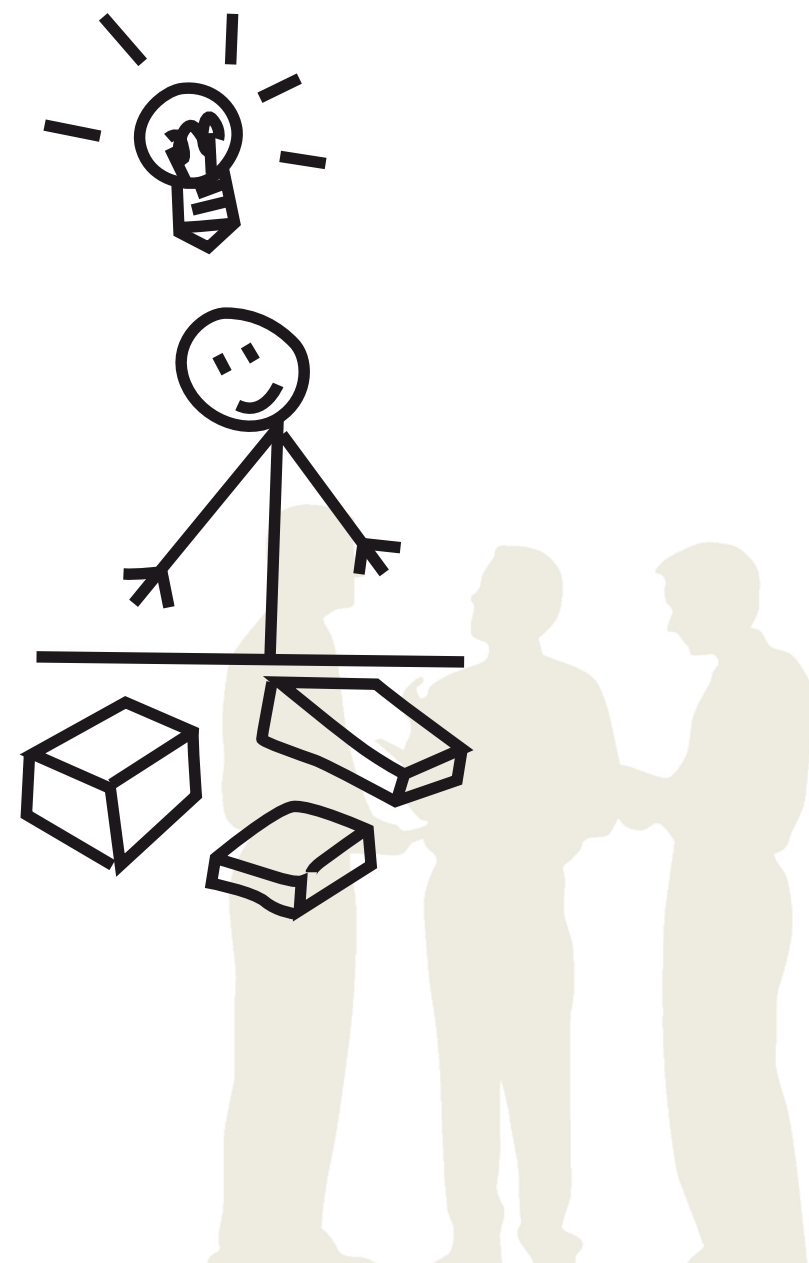
Projet/Conception

Les projets de quartier durable se distinguent par leur forme urbaine plus compacte et plus dense que les projets conventionnels. Ces partis-pris d'aménagement ne concourent pas pour autant à la production d'une forme standard de quartier durable. La prise en compte des trames bleues et vertes, le choix d'essences locales pour les aménagements paysagers, le respect des formes urbaines traditionnelles contribuent à l'intégration de chaque projet dans son environnement propre et dans le paysage qui l'entoure.

Tous les aménagements ont prévu, lors de la conception du projet, l'implantation de bâtiments «basse consommation» respectant des objectifs de performance énergétique plus ambitieux que la réglementation en vigueur. Certaines opérations ont innové en réservant un emplacement pour la construction de bureaux à «énergie positive» ou d'immeubles de logement «zéro énergie».

L'ensemble des cahiers des charges d'aménagement encourage ou oblige la labellisation HQE des bâtiments. En matière d'aménagement, ces quartiers durables se caractérisent par l'optimisation de l'orientation des constructions et des travaux de terrassement, l'utilisation de techniques innovantes pour la gestion de l'énergie, des eaux et des déchets. Ces objectifs communs sont globalement atteints par des choix de conception variés et adaptés aux contextes locaux.

Chaque projet propose un aménagement favorisant la diminution de l'usage quotidien de l'automobile, notamment à travers le développement de cheminements alternatifs et de transports en commun. La volonté de concevoir un projet «durable» s'est exprimé dans chaque projet à travers la prise en compte des évolutions futures du quartier. Des solutions ont été proposées dans ces projets à des échelles diverses, du logement à l'aménagement global du projet.

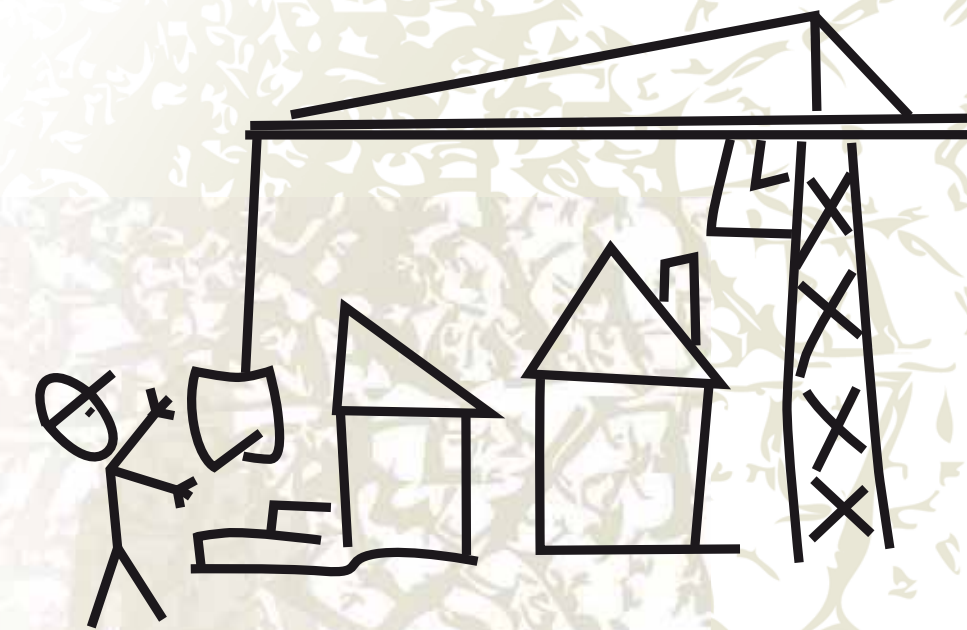


Construction/Réalisation

La phase de réalisation de chacun des six projets a privilégié l'usage de matériaux locaux diminuant les distances de transport entre le chantier et le lieu de production/stockage.

Cette phase du projet urbain a également permis de conforter le dynamisme économique de la région en faisant appel à des entreprises locales et en formant des ouvriers à la mise en œuvre de techniques innovantes.

La réalisation de la plupart des opérations a suivi (ou suivent) les principes d'une charte "chantier vert" permettant notamment la baisse des nuisances pour les riverains et une meilleure gestion globale des déchets.

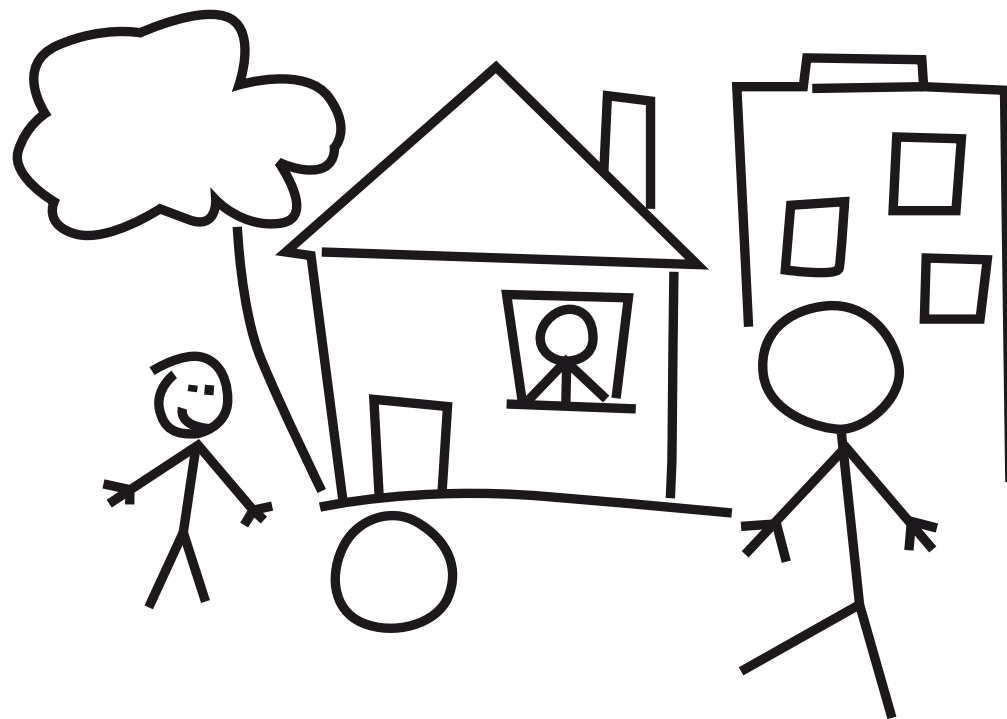


Dans tous les projets urbains, les règlements de lotissement ou de ZAC encadrent l'usage que feront les habitants de leur espace de vie. Tous les projets étudiés n'ont pas encore été livrés. Le retour d'expérience est donc limité aux opérations de Chalon-sur-Saône, Hédé-Bazouges, Auxerre, et dans une moindre mesure Grenoble.

Dans ces quartiers, les dispositions du règlement contribuent à garantir la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Mais l'aspect le plus prégnant de ces expériences d'urbanisme durable tient dans les modalités de sensibilisation des résidents aux pratiques «durables».

L'intervention du maître d'ouvrage, après l'arrivée des habitants, relayé par des associations du quartier constitue un vecteur essentiel pour conserver les atouts des nouveaux espaces de vie. La responsabilisation des résidents et usagers a été considérée comme le plus sûr moyen de pérenniser l'usage de ces bonnes pratiques.

Les projets ont également mis en place un suivi et une évaluation de l'économie et des techniques de leur démarche. Ce retour d'expérience se prolonge après l'arrivée des premiers habitants afin de constituer un capital d'information qu'il sera loisible d'exploiter dans une prochaine opération ou de partager avec d'autres maîtres d'ouvrage.



environnement

gouvernance

économie

social



Approche méthodologique

pour un quartier durable

Le projet urbain type qui serait sous-tendu à une recette miracle n'existe pas. En effet, la réalisation d'un quartier durable nécessite la mise en œuvre d'une démarche. C'est la raison pour laquelle la diversité des enjeux en présence et la complexité de leur gestion simultanée rendent nécessaire le soutien d'une approche méthodologique à la conduite d'un projet de quartier durable.

Engagement de la démarche



Gouvernance

- Sensibiliser les populations aux enjeux de la ville, du quartier durable (Approche Environnementale de l'Urbanisme...).
- Favoriser la mobilisation de tous les acteurs vis à vis d'un éventuel futur projet.
- Identifier les compétences internes pour la constitution de comités décisionnels et opérationnels.
- Se doter d'un planning général.



Economie & Social

- Privilégier un site potentiellement intéressant du point de vue de l'accessibilité en transports en commun, aux équipements communaux et aux commerces.



Economie

- Planifier le développement urbain de la collectivité en inscrivant cette stratégie en cohérence avec le bassin de vie.
- Constituer des réserves foncières pour permettre de minimiser l'impact du marché de l'immobilier sur les opérations futures.
- Identifier les aides techniques et financières mises à disposition des projets d'urbanisme à forte qualité environnementale ainsi que les collectivités et les organismes publics (DREAL, DDT, ANRU...).



Economie & Environnement

- Utiliser des indicateurs et des outils d'évaluation visant à définir les besoins en matière d'énergie, en intégrant les aspects économiques et sociaux de cette problématique.



Environnement

- Identifier les enjeux environnementaux (continuité écologique, bassins versants, faune, flore) et les contraintes (pente, climat,...) du territoire.



Gouvernance

- Enrichir le diagnostic de la concertation avec les populations : les habitants, les associations, les acteurs économiques et institutionnels.



Economie & Social

- Prendre en compte le développement urbain de la collectivité sur le long terme.
- Dépasser le périmètre de l'opération : déterminer les besoins des espaces limitrophes et les prendre en considération dans les choix d'aménagement (équipements, infrastructures, emploi, transports en commun.)



Environnement & Social

- Révéler les caractéristiques patrimoniales et paysagères du territoire présents sur le site afin d'éventuellement les inclure dans l'espace public.

Programme/Intentions



Economie

- Adopter une approche en coût global du projet : prendre en compte les coûts d'investissement et les coûts différés.
- Prendre en compte les évolutions potentielles des espaces environnants.
- Conforter ou dynamiser l'attractivité des territoires en préservant les domaines d'activités.



Economie & Environnement

- Mettre en place une politique d'efficacité énergétique : mise en place d'énergie collective pour le quartier et propositions dans le cahier des charges de solutions individuelles en faveur des énergies renouvelables, des économies d'eau et d'énergie.
- Privilégier une gestion naturelle des eaux pluviales et inciter à leur récupération.
- Optimiser les modes de consommation de l'espace : promouvoir une ville compacte.
- Soutenir les filières locales d'énergie (bois, biomasse, géothermie,...).



Environnement

- Optimiser la chaîne des déchets de sa production à son élimination.
- Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel existant.
- Choisir un site qui permettra à un projet de s'implanter tout en limitant son impact et les nuisances (covisibilité, bruit).



Gouvernance

- Sélectionner des équipes de conception présentant une pluridisciplinarité avec des compétences spécifiques selon les enjeux de l'opération.



Economie & Social

- Proposer des alternatives viables à l'usage du véhicule automobile pour les déplacements individuels.
- Assurer la proximité et l'accessibilité de tous aux espaces publics, aux équipements, aux services et à l'emploi.



Social

- Intégrer les besoins des populations (en logements, équipements et services).
- Garantir une mixité sociale et générationnelle dans le quartier par une diversité des typologies bâties et des statuts d'occupation du logement.
- Prendre en compte les évolutions potentielles des espaces environnants.
- Programmer une opération en plusieurs phases permettant d'étaler l'arrivée de nouvelles populations et d'éviter les phénomènes de saturation ; l'objectif étant de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants dans la commune.



Environnement & Social

- Permettre l'innovation architecturale.
- Préserver le patrimoine existant, favoriser la réhabilitation des bâtiments.
- Offrir un cadre de vie alliant sécurité des déplacements et qualité des liaisons.
- Proposer un cadre paysager attractif et adapté aux caractéristiques du territoire.
- Proposer des espaces réalisant l'articulation entre le nouveau quartier et les espaces environnants.
- Développer une densité propre au site.



Economie

- Conforter ou dynamiser l'attractivité des territoires en préservant les domaines d'activités traditionnelles.
- Favoriser les entreprises locales pour la construction.
- Optimiser la conception afin d'éviter les surcoûts liés aux surdimensionnements des structures.



Economie & Environnement

- Favoriser l'apport passif d'énergie dans l'habitat (orientation des constructions).
- Adapter les modes de production d'énergies renouvelables à la situation du quartier (vents, intempéries, ensoleillement, nature du sol).
- Mailler efficacement le quartier et ses abords en cheminements doux et assurer la desserte en transports en commun du quartier.
 - Définir un schéma d'écoulement des eaux pluviales, incluant les installations à mettre en place (noues, bassins tampon, zones humides...).
- Proposer des solutions techniques permettant la gestion et la valorisation des eaux pluviales et des eaux usées (traitement phytoépuration par bassins plantés, lagunage,...).
- Préférer les revêtements perméables et les toitures végétalisées
- Optimiser l'implantation des installations lumineuses en vue de satisfaire les besoins des usagers et les objectifs de réduction de la consommation énergétique
- Proposer un cadre paysager attractif pour les habitants, adapté aux particularités locales et non générateur de surcoûts
- Développer une densité minimum en adéquation avec le tissu urbain environnant



Environnement

- Proposer des solutions visant à faciliter le tri, la collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers
- Composer avec les trames existantes et réaliser à travers le projet la continuité de ces espaces (corridors)
- Prendre en compte les essences locales, adaptées au climat qui demandent souvent moins d'entretien que les essences exotiques



Gouvernance

- Commander des études de faisabilité pour les divers aspects du projet de manière à dimensionner idéalement les solutions techniques, financières, sociales aux besoins du quartier.



Economie & Social

- Répondre aux besoins en équipements, services et commerces par la mixité fonctionnelle.
- Dans les agglomérations, relier le quartier aux pôles intermodaux.
- Proposer des solutions évolutives d'habitat.



Social

- Prévoir une diversité de taille et de type de logements adaptés aux besoins des futurs habitants.
- Proposer des espaces de convivialité favorisant le lien social et culturel entre les habitants du quartier et le reste de la ville ou de la commune.



Environnement & Social

- Permettre l'innovation architecturale tout en préservant une cohérence au sein de l'opération avec le patrimoine existant.
- Prévoir une conception du stationnement et de la voirie permettant le changement des comportements vis à vis de l'usage de la voiture.
- Concevoir un projet d'aménagement offrant un cadre susceptible de faire accepter la densité aux populations (en variant, par exemple, les ambiances des espaces publics).
- Limiter les voies en impasse ou les concevoir de faible longueur comme des espaces semi-publics, à l'usage de quelques habitations.
- Elaborer des cahiers de recommandations visant à encadrer la qualité des constructions.

Construction/Réalisation



Environnement

- Organisation et suivi de la démarche de «chantier propre» (diminution des nuisances et des pollutions sur l'environnement, tri sélectif des déchets).



Economie & Environnement

- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux.
- Associer un Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères en annexe aux contrats de cession des terrains.



Gouvernance

- Prévoir la formation des entrepreneurs à la mise en œuvre de techniques innovantes.



Economie

- Réaliser un bilan global de l'opération.



Environnement

- Gestion et amélioration des réseaux de collecte des déchets.
- Formation des équipes d'entretien des espaces verts.



Gouvernance

- Inciter l'usage du covoiturage ou l'élaboration de plan de déplacement entreprise.
- Sensibiliser le public au «potentiel» du quartier et de ses constructions.
- Diffuser les bonnes pratiques auprès des habitants incitant aux changements de mentalité (déplacements, économie d'énergie, tri sélectif des déchets...).
- Suivi et évaluation avec les habitants du retour d'expérience.



Social

- Favoriser les relations entre acteurs (habitants, associations, institutions...) et leur mobilisation au sein de projets communs.
- Agir pour la pérennisation d'actions visant à créer du lien social.
- Permettre la création d'associations et d'initiatives locales.

Vie du quartier

CONCLUSION

Qui n'entend pas aujourd'hui parler d'écoquartier ou de quartier durable ?

Pourtant, la définition et les limites de ces concepts restent floues et la peur d'une éventuelle dérive sémantique semble légitimer une volonté de distinguer les écoquartiers des autres productions urbaines. La localisation, la taille et le niveau d'excellence constituent les arguments principaux développés par les adeptes d'une labellisation de ces projets urbains :

- un éloignement (trop) important entre le nouveau quartier et le pôle urbain génère des déplacements automobiles, coûteux pour les ménages, gourmand en infrastructure, émetteurs de gaz à effet de serre,
- une opération de taille (trop) modeste ne permet pas la mutualisation des études et rend parfois délicat l'implantation de commerces et de services au sein du nouveau quartier,
- une maîtrise d'ouvrage aux moyens financiers et humains (trop) «limités» ne dispose pas des atouts nécessaires pour atteindre les niveaux d'exigence admissibles.

L'écoquartier ou le quartier durable est-il réservé aux grandes collectivités urbaines ?

Les communes rurales ou de taille modeste seraient-elles dans l'incapacité de produire un écoquartier alors que toute commune doit répondre aux besoins des populations, des entreprises ou satisfaire aux exigences environnementale de son territoire ?

Pour répondre à ces interrogations, il a paru intéressant de revisiter des opérations à typologies variées (urbain, faubourg, rural, renouvellement, requalification de friche, extension...) revendiquant le qualificatif «durable» afin de comparer leurs approches.

Ces constats et analyses des opérations a permis, d'une part, de vérifier l'hétérogénéité des pratiques opérationnelles et, d'autre part, de dégager des points de convergence qui ont été répertoriés suivant leur déroulé chronologique. Les projets urbains sont certes différents mais les démarches qui concourent à leur réalisation sont homogènes. En conséquence, l'écoquartier ou le

quartier durable ne semble pas constituer un produit (un objet urbain éventuellement reproductible), il est plutôt le fruit d'une démarche qui vise à intégrer de manière transversale les enjeux sociaux, culturels, économiques et environnementaux dans le projet urbain.

Quelle que soit leur typologie, ces opérations partagent la recherche de la responsabilisation de l'ensemble des acteurs (maître d'ouvrage, propriétaire foncier, urbaniste d'opération, architecte ou constructeur) et la reconnaissance du rôle prégnant de l'utilisateur.

La démarche de quartier durable peut et doit être l'affaire de tous, au premier rang desquels nous trouvons les élus qui sont les catalyseurs des projets de développement.

Ce changement d'approche nécessite de connaître l'histoire des pratiques habitantes pour en tirer les éléments adaptés au contexte du nouveau quartier. Le retour d'expériences enrichit la démarche et l'inscrit dans l'histoire.

N'oublions pas que toutes les opérations affichent des objectifs, même si toutes les opérations n'affichent pas les mêmes objectifs. En conséquence, il apparaît important de les identifier en début d'opération, de définir des indicateurs permettant de les analyser, de vérifier leur acquisition en fin d'opération sans oublier d'inciter l'utilisateur à l'appropriation du projet urbain.

L'article 10 de la conférence de Rio est éloquent sur ce dernier point quand il dispose : «la meilleure façon de traiter les questions d'environnement est d'assurer la participation de tous les citoyens concernés, au niveau qui convient».

Une opération, pour être réussie, nécessite d'être portée par chacun d'entre nous.

Bibliographie

Histoires des pratiques urbaines

ASCHER F. - *La société hypermoderne ou ces événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs* - Vaucluse : Editions de l'Aube, 2005. - 300 p.

CERDA I. - *La théorie générale de l'urbanisation* - Paris : Les Editions de l'Imprimeur, 2005. (première édition en français 1979).

CHADOVIN O. - *La ville des individus, sociologie, urbanisme et architecture, propos croisés* - Paris : L'Harmattan, 2004 - 160 p.

CHOAY F., MERLIN P. - *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* - Paris : PUF, 1988. - 963 p.

COUTARD J. - *Les habitations à bon marché. Leur but, leur organisation, leurs résultats* - Paris : Librairie technique et économique, 1938 - 311 p.

DONZELOT J.- *La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, péri-urbanisation* - Paris : Revue Esprit, mars-avril 2004.

GARNIER T. - *La Cité Industrielle Etude pour la construction des villes* - Paris : s.d., 1917.

LE CORBUSIER - *La Charte d'Athènes. Urbanisme. Une injonction à penser droit* - Paris : Editions de Minuit, 1957. - 158 p.

PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE J.C. - *Formes urbaines : de l'îlot à la barre* - Marseille : Parenthèses, 1997, 195 p.

SITTE C. - *L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques* - Paris : éditions de l'équerre, 1980. (première édition en allemand 1889, Vienne).

Circulaire du 30 novembre 1971, *relative aux formes d'urbanisation adaptées aux villes moyennes dite «tours et barres»* - JO du 15/12/71.

Circulaire du 21 mars 1973, *relative aux formes d'urbanisation dites «grands ensembles» et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat* - JO du 05/05/76.

Étalement urbain

AGENCE D'ÉTUDES D'URBANISME DE CAEN MÉTROPOLE - *La notion de densité* - Caen : Qu'en savons-nous ?, n°2, janvier 2008 - 4 p.

CHOAY F. - *L'Urbanisme, utopies et réalités, une anthologie* - Paris : Editions du Seuil, 1965. - 445 p.

COMBY, J. - *Articulation du foncier et de l'immobilier* - Paris : ADEF, 1993. - 180 p.

CONSEIL GENERAL DE L'AGRICULTURE, DE L'ALIMENTATION ET DES ESPACES RURAUX, CONSEIL GENERAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE, BALNY P., BETH O., VERLHAC E. - Protéger les espaces agricoles et naturels face à l'étalement urbain - Rapport n° 1716, mai 2009 - 49 p.

INSTITUT NEXITY - *Politique du logement et mutations socio-économiques des territoires : rétrospective nationale et monographies de l'Essonne et de Toulouse* in La revue enjeux logement, n°2 - La Défense : Institut Nexity, janvier 2008 - 144 p.

RENARD, V. - *Les enjeux urbains du prix de l'immobilier in Villes et économies* (dir. PRAGER J.C.) - Paris : La documentation française, 2003 - pp 95-108.

Qu'est-ce qu'un quartier

BOURDIN A. - *Urbanisme et quartier. Ce que nous apprend Paris Rive Gauche* in Revue Terrain, n°41 - Paris : Ministère de la Culture, 2003 - pp.137-148.

INSEE (division Conditions de vie des ménages), LE JEANNIC T. - *On pardonne tout à son quartier sauf... l'insécurité, les dégradations, le bruit* - Paris : Insee Première, N°1133 - mai 2007 - 4 p.

KAUFMANN V., JEMELIN C., GUIDEZ J.M. - *Automobile et modes de vie urbains : quel degré de liberté ?* - Paris : La documentation Française, 2001 - 172 p.

PEREC G. - *Espèces d'espaces* - Paris : Galilée, 1974 - 130 p.

Du quartier à l'écoquartier

AGENCE RÉGIONALE DE L'ÉNERGIE ET DE L'ENVIRONNEMENT (ARENE) ÎLE-DE-FRANCE, INSTITUT MÉDITERRANÉEN DU BÂTIMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT (IMBE) - *Quartiers durables. Guide d'expériences européennes* - Paris : ARENE Île de France et IMBE, Avril 2005 -146 p.

ARENE ÎLE-DE-FRANCE, CAUE. ESSONNE - *Les ateliers de pratique urbaine. Quartiers durables en Europe*. Synthèse - Paris : ARENE IDF, mai-juin 2006, 4 p.

ADEME - *Réussir un projet d'urbanisme durable* - Ed. Le Moniteur - 2006 - 350 p.

AGENCE RÉGIONALE POUR L'ENVIRONNEMENT MIDI PYRÉNÉES (ARPE), THOURET, C. - *Pour des quartiers et hameaux durables en Midi-Pyrénées*. Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage - Toulouse : ARPE Midi-Pyrénées - 2009 - 58 p.

BOUSQUET L., FAUCHEUX F., BOISSIER A. - *Quartiers durables, vous avez dit quartiers durables ?* Synthèse contributive à la consultation de recherche sur le développement durable à l'échelle des quartiers - Paris : PUCA, Juillet 2007. - 55 p.

COMMISSION MONDIALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT, (introduction par BRUNDTLAND G. H.) - *Notre avenir à tous* - Montréal : éditions du Fleuve, 1989 - 432 p. (première édition en anglais : 1987, Oxford).

COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE - *Charte des écoquartiers. Projet soumis à concertation et expérimentation adopté par le Conseil du 20 décembre 2007* - Lille : Lille Métropole Communauté urbaine, décembre 2007.

DESCHAUX-BEAUME D. - *Le quartier de Fribourg-en-Brisgau : un éco-quartier modèle ?* - communication pour la 3ème école «Sustainability, so what ? Retour critique sur les promesses du développement urbain durable», 8-9 octobre 2009, Lausanne (CHE).

ÉCO HABITAT GROUPE - *Synthèse du 9e FORUM de l'association Éco Habitat Groupé organisé le 15 novembre 2009 à Montreuil (93)*, lettre d'information - Paris : éco habitat groupé, 1er Trimestre 2010 - 12 p.

ECOMAIRES - *Pour un développement durable à l'échelle des quartiers* - www.ecomaire.com - document consultable à l'adresse : www.ecomaires.com/fileadmin/user_upload/pdf/Plaquette_vers_9.pdf

EMELIANOFF C. - *Les villes européennes face au développement durable : une floraison d'initiatives sur fond de désengagement politique* - Paris : Cahiers du PROSES, n° 8, 2004. - 27 p.

EMELIANOFF C. - *Les quartiers durables européens : questions prospectives* - intervention en conférence plénière, colloque de l'Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, Université de Lausanne, jeudi 4 et vendredi 5 septembre 2008.

LEFEVRE P., SABARD M. - *Les Écoquartiers* - Rennes : éditions Apogée, 2009, 261 p.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (MEEDDAT) - *Résultats de l'appel à projets écoquartier 2009* - Paris : Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment, Publi-supplément, décembre 2009 - 23 p.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE (MEDAD) - *Grenelle Environnement*. Document récapitulatif des tables rondes tenues à l'Hôtel de Roquelaure les 24, 25 et 26 octobre 2007 - Paris : MEDAD, Novembre 2007 - 33 p.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE (MEDD) - *Projets territoriaux de développement durable et agendas 21 locaux, cadre de référence* - Paris : MEDD, 2006 - 31 p.

PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE (PUCA) - *Programmes quartiers durables. Des*

réalisations en Europe, des initiatives en France in Premier plan, n°12 - La Défense : PUCA, octobre-décembre 2006 - 24 p.

SOUAMI T. - *Écoquartiers, secrets de fabrication : Analyse critique d'exemples européens* - Paris : Éditions les Carnets de l'info, 2009. - 208 p.

Dossiers parus dans les revues spécialisées

Paris: Le Moniteur éditions, mai 2008.- pp. 45-55.

L'Ecoquartier, brique d'une société durable in la Revue Durable, n° 28 - Fribourg (CHE) : La revue durable, fév.-mars 2008.- pp. 15-59

Dossier éco-quartier in Revue Urbanisme, n°348 - Paris : Revue Urbanisme, mai-juin 2006. - pp. 37-71.

Le risque est que tout nouveau projet d'aménagement soit baptisé écoquartier - CHARLOT-VALDIEU C. , OUTREQUIN P. - www.lemoniteur.fr mis en ligne le 24 novembre 2009 - article consultable à l'adresse : www.lemoniteur.fr/191-territoire/article/point-de-vue/.

Quartier durable ou éco-quartier ? - BOUTAUD B. - www.cybergeog.revues.org, mis en ligne le 24 septembre 2009 - article consultable à l'adresse : www.cybergeog.revues.org/index22583.html.

Eco-quartiers : un concept qui prend formes in Revue Diagonal, n° 178 - LEMONIER, M., DIEBOLD, M-C., DELEPIERRE, A., BERTHIER, I., ATGER, C., ALLAMAN, M., - Paris : MEEDDAT, novembre 2008 - pp. 32-62.

Elements d'analyse des quartiers durables

Site de l'ADEME : www2.ademe.fr

Site du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM) consacré aux écoquartiers : www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

Site Développement durable en Rhône Alpes : www.ddrhonealpesraee.org

Conseil d'architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan (CAUE 56) - *Le lotissement, pour un projet urbain de qualité* - Vannes : CAUE 56, mars 2005 - 80 p.

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS - *La forme urbaine & l'enjeu de sa qualité* - Paris : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques (CERTU), 4° trimestre 2007 - 93 p.

Bibliographie

ÉTUDES DES OPÉRATIONS

Grenoble

Site officiel du projet d'aménagement de la ZAC de Bonne : www.debonne-grenoble.fr/

Site de la ville de Grenoble : www.grenoble.fr

Site du projet Concerto : www.concertoplus.eu

Site du MEEDDM, fiche technique consacrée à la ZAC de Bonne : www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

VILLE DE GRENOBLE, DIRECTION DE L'URBANISME - *Guide de la qualité environnementale dans l'architecture et l'urbanisme* - 2006.

ATGER C. - *Un laboratoire à énergie positive* - Revue Diagonale n°178, Novembre 2008 - pp. 50-52.

GAUDRON O., PERROCHEAU C., LAIGLE L. - *EcoQuartiers/EcoCités, une démarche, des réussites* in Revue Premier plan, Supplément n° 19 - nov.-déc. 2009 - 11 p.

VILLE DE GRENOBLE - *Guide de la qualité environnementale dans l'architecture et l'urbanisme* - Grenoble : Ville de Grenoble, 2006 - 93 p.

SEM SAGES - *De Bonne. Livret d'accueil* - Grenoble : SEM SAGES : mai 2009 - 11 p.

SEM SAGES - *Vers un habitat écologique de centre ville* - Grenoble : SEM SAGES novembre 2008 - 4 p.

Bretigny-sur-Orge

Site de la Ville de Brétigny-sur-Orge : www.bretigny91.fr

Site officiel du projet d'aménagement Clause Bois - Badeau : www.ecoquartierbretigny91.com

RÉGION ÎLE DE FRANCE - Appel à projets «nouveaux quartiers urbains» - Paris : Région Île de France, avril 2009.

SORGEM - Un quartier Brétignolais, tout naturellement. Les carnets de l'Eco-quartier Clause-Bois Badeau 1, 2 et 3 - Sainte-Geneviève-des-Bois : SORGEM, décembre 2007.

BRÉTIGNY-SUR-ORGE - Clause-Bois Badeau, Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains, un nouveau quartier urbain à Brétigny sur Orge. Dossier technique du projet - Brétigny-sur-Orge : ville de Brétigny-sur-Orge.

BRÉTIGNY-SUR-ORGE, SORGEM - Charte d'aménagement durable du quartier Clause Bois Badeau, SORGEM : Sainte-Geneviève-des-Bois.

Chalon-sur-Saône

Site de la Ville de Chalon-sur-Saône : www.chalonsursaone.fr

Site du MEEDDM, fiche technique consacrée à la ZAC de Bonne : www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

Site d'Énergie-Cités, fiche technique consacrée à la ZAC de saint-Jean-des-Jardins : www.energy-cities.eu/IMG/pdf/Saint-Jean_des_jardins_Chalon.pdf

Site du programme du PUCA : www.chantier.net/vud/opchal.htm

Site du programme PRIVILEGES : www.programme-privileges.com/

PUCA , FAUCHEUX F. - Villa urbaine durable : opération quartier St-Jean-des-Jardins, Chalon-sur-Saône. Cahier expérimental n° 1.- La Défense : P.U.C.A., 2007.- 41 p.,

PUCA , FAVET N. - Villa urbaine durable : suivi architectural des opérations de Châlon-sur-Saône, Roubaix, Quimper.- Issy-les-Moulineaux : Nicolas FAVET architectes, 2005.- 3 vol., 34 + 36 + 26 p.

RIVOLLIÉ A. - *Les quartiers durables : l'expérimentation française. Analyses et recommandations pour la mise en œuvre d'aménagements urbains durables.*- Aix-en-Provence : Institut d'aménagement régional, 2007- 116 p.

LEMONIER M. - *Des villas urbaines, germe d'un quartier durable* - Revue Diagonale n°178, Novembre 2008, pp. 50-52.

Auxerre

Site de la Ville d'Auxerre : www.auxerre.com,

OBSERVATOIRE NATIONAL DES AGENDAS 21 LOCAUX ET PRATIQUES TERRITORIALES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, Fiche technique Quartier des Brichères,

VILLE AU CARRÉ - *AUXERRE Les Brichères Un quartier durable après rénovation urbaine* - Tours : Villes au carré, n° 7 Juillet 2009.

VILLE AU CARRÉ - *Le projet urbain sur la place publique. La concertation avec la population au centre du modèle auxerrois de développement durable* - Tours : Villes au carré, n° 7 Juillet 2009.

VILLE D'AUXERRE, ATELIER VILLE-PAYSAGE SERGE RENAUDIE - *L'écoquartier des Brichères* -

LEFEVRE P., SABARD M. - *Les Écoquartiers* - Rennes : éditions Apogée, 2009, p. 64.

VILLE D'AUXERRE, PROFESSION BANLIEUE - *Auxerre : rénovation urbaine haute qualité environnementale* - Auxerre : 2005, 5 p - Article consultable à l'adresse : www.i.ville.gouv.fr/reference/3613

Plogastel-Saint-Germain

Site de la commune de Plogastel-saint-Germain : www.plogastel.fr/

COMMUNE DE PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN, SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE OUEST CORNOUAILLE AMÉNAGEMENT - *Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), Projet d'éco-quartier* - 2008 - 10 p.

COMMUNE DE PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN - *Charte d'objectifs de qualité environnementale* - mai 2007 - 9 p.

COMMUNE DE PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN - *Cahier de recommandations environnementales, architecturales, urbaines et paysagères* - novembre 2007 - 26 p.

SETUR - *Fiche technique.* réalisation d'une AEU et d'un eco-quartier - mars 2008.

Hédé-Bazouges

Site de la commune de Hédé - Bazouges : www.auxerre.com,

Fiche technique : www.mairieconseilspaysage.net/documents/CAUE45-Hede.pdf

COMMUNE DE BAZOUGES-SOUS-HÉDÉ - *Cahier des charges du lotissement de Bazouges sous Hédé* - 15 p.

Le lotissement nouveau est arrivé in La Maison écologique n°17, oct. nov. 2006 - 3 p.

Urban development: a new way of conceiving

Sensitization and methodological approach

Nowadays, it is common to hear about urban sustainable development and see signs of project developers' keenness to reduce their ecological footprint according to the principles of sustainable development. The lines between marketing campaign ideals and a genuine willingness to apply these concepts in their projects differently are certainly blurry in daily life.

Although the emergence of many urban projects claiming that this shift in their conceptualization is encouraging, it also raises certain questions. Can all these developments be labeled as "sustainable development" or is this labeling simply a prerogative for only a few remarkable projects?

Is this apparent change in the approach and conception of urban projects an indication that these issues concern us all?

To answer these various questions, it appears relevant to compare the projects bearing these labels of sustainable development with a reference framework for analysis and to highlight the elements, means and objectives which have contributed to their emergence.

The reports about and analyses of the six projects studied have also made it possible to notice both the heterogeneity of sustainable development practices and the points of convergence. The urban projects are certainly different but the steps which contribute to their realization are coherent.

Therefore, the urban sustainable development does not seem to be one product (possibly reproducible), it is rather the consequence of a complex process which aims to combine in a transverse way the social, cultural, economic and environmental issues in conceiving an urban project.

This process was formalized in a methodological approach based on the chronology of the development (launching of the process, diagnosis, program/intentions, project/design, construction/realization, perception of the inhabitant) allowing each developer to ask the appropriate questions at the right moment.

Let us hope that this approach may be shared by all of us.