



Vue du futur écoquartier de Champratel à Clermont

Développement durable : les écoquartiers

Le retour de la maîtrise publique ?

En Auvergne, treize projets d'urbanisme ont été présentés au concours Ecoquartiers lancé par l'Etat. Issus de la métropole régionale ou de communes de quelques centaines d'habitants, certains de ces "quartiers durables" n'existent encore que sur le papier quand d'autres commencent à prendre forme urbaine. Qu'ont-ils en commun – au moins une définition ?

Avant même les lois Grenelle de 2009 et 2010, le traité de Kyoto (1997) puis la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable (2007) avaient, d'une part, montré du doigt la construction et les transports comme les plus gros consommateurs d'énergie et producteurs de gaz à effet de serre, et d'autre part ouvert la voie, en France, au plan "Ville durable". Lancé en 2008 par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du Développement durable, ce plan a notamment mis en place les concours Ecocités et Ecoquartiers.

En Auvergne, la candidature Ecocités du Pays du Grand Clermont a fait partie des treize retenues (voir *Auvergne Architectures* n° 53) : cet ensemble de projets est donc éventuellement finançable au titre du grand emprunt lié au plan de relance. Rien de tel pour les écoquartiers, puisque les lauréats du concours sont distingués de façon purement honorifique ou presque¹. Ce qui n'empêche pas son franc succès : 160 candidatures en 2009, 394 en 2011, dont 13 dans notre région (voir encadré).

Un objectif commun

Si ce type de quartier ne correspond pas à un label ou un dispositif réglementaire, l'Etat s'est quand même donné quelques outils de sélection. « Une grille d'observation de 30 pages développe 80 items », explique François-Xavier Robin, chargé de mission "Ville durable" à la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). « Il ne s'agit pas de définir ce qu'est un écoquartier, mais plutôt ce vers quoi il doit tendre : le but est d'y correspondre au mieux, quitte à ne répondre qu'à une partie des items. » Manifestement, les pouvoirs publics ne tiennent pas à "normaliser" trop vite : « Ça n'est effectivement pas très scientifique, confirme F.-X. Robin : on laisse aux urbanistes le soin, et surtout l'espace nécessaire pour définir eux-mêmes ce qui, dans des pays voisins, s'appelle plutôt "quartier durable". »

Urbaniste et enseignant à l'École d'architecture de Clermont-Ferrand, Jean-Marie Freydefont renvoie bien la notion d'écoquartier, et plus largement le développement

durable, du côté de la maîtrise publique : « L'élu doit écouter, mettre en perspective, c'est sa responsabilité, avec une volonté de cohérence dans son programme ; l'idée, c'est que la ville a une forme, laquelle contribue à son identité, et cela relève aussi de la responsabilité de l'élu. » L'écoquartier, une occasion de "come-back" pour réaffirmer l'action politique ?

Le ministère avance quatre grands "éléments de définition" pour évaluer la réponse d'un tel projet aux problématiques du développement durable. Ils ont trait au "social-sociétal" – impératif de mixité sociale, générationnelle, mais aussi fonctionnelle avec une préoccupation en termes d'emploi –, ainsi qu'à l'environnement : réduction de l'empreinte

écologique et de la consommation énergétique, etc. Viennent ensuite la dimension économique (création d'activité, mais aussi anticipation des coûts de fonctionnement et de gestion), et enfin les questions de gouvernance et de concertation, voire de "partage des cultures" : l'implication de tous s'avère en effet indispensable, de même qu'une dose de volontarisme pour parvenir à une modification des comportements quotidiens des habitants. Vaste programme...

Norme et contre-performance

Pour Joël Herbach, directeur de l'urbanisme de Vichy, « un écoquartier, c'est un quartier bien fait ! C'est-à-dire, d'abord, bien placé en termes d'environnement, d'accessibilité, de services... et aussi bien fait au sens urbain : le foncier est optimisé, on densifie, on veille à la qualité des équipements, des paysages, à la mixité des services. Rien de bien nouveau, me direz-vous... Certains paramètres doivent être accentués : la proximité des services quotidiens (commerces, enseignement...) et la limitation des déplacements : le gage d'une vraie proximité, c'est un transport public performant. » Dès lors, que penser d'un projet d'éco-hameau en milieu rural ? « Il peut être pertinent, si un transport en commun assure cette proximité avec des activités, un centre

aussi peu de résultats publiés quant à l'évaluation des performances réelles des constructions BBC. Pourquoi ? Sans doute parce que des systèmes trop sophistiqués se heurtent à une mauvaise appropriation par les utilisateurs, et le moindre petit changement au process prévu a un impact désastreux... » Aussi Joël Herbach met-il en avant ce qui pourrait constituer un vrai "critère écoquartier" : « Qu'un maximum de conditions techniques retenues soient de type passif, pour limiter le plus possible les aléas de fonctionnement : il faut un effort permanent de simplification technologique et d'adaptation réelle au contexte, notamment bioclimatique. »

De la place pour l'initiative

Un écoquartier se doit, bien sûr, de moins consommer, de diversifier ses approvisionnements énergétiques du côté du renouvelable, mais aussi d'offrir davantage de liens avec la nature : « Plus le phénomène de métropolisation se développera, plus les habitants des villes ressentiront le besoin de se rapprocher de la nature. Il est donc important de ramener la nature vers la ville, c'est-à-dire de la rapprocher physiquement, mais aussi de la traiter d'une façon équilibrée – "naturelle" – et de l'intégrer réellement à l'habitat. Cela, c'est certainement un changement de perception depuis les années 1960 :



La résidence Pimprenelle à Beaumont (architectes MbA) : 16 logements "presque passifs"

urbain... Ou bien si ses habitants travaillent sur place : pourquoi pas un éco-hameau d'agriculteurs, ou de travailleurs dans une activité de première transformation, par exemple ? » Un bémol : le risque de surconsommation de foncier, au détriment des espaces naturels et agricoles ; et à l'autre bout de l'échelle, un écoquartier de grande ville semble peu concevable s'il n'est pas en relation facile avec une gare... Joël Herbach souligne qu'un écoquartier « peut gagner en pertinence s'il intègre aussi de la rénovation de l'existant. »

Tout cela distingue-t-il vraiment un écoquartier ? « Le paramètre énergie est important, bien sûr, mais la tendance normative, qui nous envahit depuis quinze ans, notamment pour l'accessibilité et la sécurité, aboutit parfois à des résultats contre-performants et à des coûts élevés. On va vers la même chose avec le BBC, d'ailleurs on peut s'étonner de voir

nous souhaitons avoir, même en pleine ville, non pas forcément une vue sur la nature, l'horizon, mais une présence de l'élément naturel. »

Quant à la mixité, là aussi l'architecte-urbaniste vichyssois pense que « le meilleur moyen de mélanger les populations, autant que possible, consiste plutôt à mixer les usages, fonctions et modes de vie, notamment à travers une conception des espaces publics qui favorise cette mixité. Ainsi, pour faire en sorte que les gens créent de l'activité sur place, il faut favoriser le télétravail et l'appropriation des nouvelles technologies, et créer des pièces et des espaces en plus des logements, non affectés et mutualisables. Je crois aussi beaucoup au retour du milieu associatif dans notre société, mais je doute un peu que nos institutions puissent le provoquer à la demande... Il faut réserver de la place à des initiatives allant dans ce sens, à tout

ce qui peut aller à rebours de l'individualisme qui caractérise notre société de consommation. »

Pour conclure, Joël Herbach manie la métaphore : « Un écoquartier ne peut pas, ne doit pas partir de zéro, il se greffe dans la ville ; il faut donc à la fois éviter le rejet éventuel de la greffe – la consultation, la concertation sont primordiales –, et il faut surtout que cette greffe entraîne la ville dans une réelle dynamique de développement durable : les meilleurs écoquartiers seront ceux qui feront évoluer la ville dans son ensemble. » Difficile de convertir ces réflexions en une définition bien cadrée, mais on la rapprochera d'une phrase de l'accord de Bristol sur les quartiers durables (2005) : « (...) une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier. » L'écoquartier, c'est donc aussi une question d'esprit...

1. Ils intègrent cependant le "club opérationnel des écoquartiers" et bénéficient de la part du ministère de l'Écologie des formations, accompagnements et aides à la gouvernance de projets dispensés lors de réunions régulières des lauréats.

Les candidats en Auvergne

Les quatre Directions départementales des territoires (DDT) d'Auvergne et la DREAL ont reçu **13 candidatures à l'appel à projets Ecoquartiers 2011** :

- **9 dans le Puy-de-Dôme** :

à Issoire (Quartier du bout du monde), Cournon (Palavesy), Riom (l'îlot Grenier), Charbonnier (Le Carreau de la mine), Cébazat (Les Trois Fées), Bertignat (éco-hameau), Beaumont (Cœur de ville) et deux projets sur des quartiers clermontois : Trémonteix et Champratel.

- **3 dans le Cantal** : à Murat

(en centre ville), Dienne (écolotissement du Peuch) et Aurillac (Le Vialenc)

- **1 dans l'Allier** : le projet d'écoquartier d'Ainay-le-Château.

Beaumont s'était déjà présentée à l'appel à projets 2009, en vain ; en revanche, Vichy avait fait partie des lauréats 2009, au titre des "projets d'avenir".

Publié en septembre, le palmarès 2011, plus resserré, distinguera sept projets avec un grand prix national, trois prix thématiques (la performance écologique, la nature en ville, de la qualité du projet à la vie du quartier) et trois "territoriaux" (renouvellement urbain, ville moyenne, milieu rural).

La ville terrain d'expériences

Fruit du croisement entre le Grenelle de l'environnement et le grand emprunt, l'appel à projet EcoCités – où s'est distingué un dossier clermontois – ne fait pas dans l'utopie. Il appelle des innovations payantes.

Le quartier Saint-Jean, friche industrielle de 20 hectares voisine de la gare de Clermont-Ferrand, fait un beau terrain de jeu pour l'urbaniste. Avec son projet pour le requalifier, Clermont-Ferrand s'est placée parmi les 13 villes retenues sur 19 candidates à EcoCités, une opération du Plan national "Villes durables", suite du Grenelle de l'environnement. Les candidats retenus bénéficient de subsides issus du grand emprunt – un milliard d'euros est affecté au projet.

« C'était en novembre 2009, explique Rachid Kander, directeur de l'agence Clermont-Métropole, mais le quartier Saint-Jean est un projet qu'on "mouline" depuis 2002 et il entrait dans le cadre d'EcoCités. » L'agence d'urbanisme et de développement a rédigé le dossier de candidature. Il s'agit de réaménager un périmètre autrefois industriel, à proximité de la gare et du Nouvel hôpital d'Estaing (NHE), mais pollué et coupé du centre par une voie de chemin de fer et le talus qui la supporte. On pense à des logements dans différentes formules, de la maison de ville au collectif, des bureaux, le tout desservi par le tramway. Il faudrait une deuxième ligne...

Figurer parmi les lauréats donne un label et permet de participer à la suite. Celle-ci, nommée "Action ville de demain", est très inspirée des travaux de la commission Attali dont on se souvient qu'elle avait repris la notion de ville nouvelle.

En mars 2010 est mis en place un calendrier de travail prévoyant des ateliers collaboratifs, des journées d'information et des rencontres avec des bureaux d'études, le tout conduit par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL).

L'entreprise a déjà engendré son jargon. Au long de l'année s'instaure un "dialogue itératif" (répété) entre l'agence

et des architectes, des urbanistes. Le ministère a associé deux équipes de maîtrise d'œuvre et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Rachid Kander : « Je pensais qu'ils nous apporteraient un vrai coup de main. Je les ai plutôt vus comme des gens qui vérifient la pertinence du projet, s'assurent que nous ne sommes pas juste sur l'opportunité mais que nous avons une vraie stratégie, qu'il y a une gouvernance. »

Génie urbain

Surtout, il comprend alors que les objectifs ont évolué. « Le premier temps était une labellisation sur un projet de ville durable, de ville-nature où il était question de faire la ville sur la ville, de gouvernance, de dynamique de métropole, autant de notions qu'il fallait croiser. La seconde étape est marquée par un revirement et ça nous a un peu déstabilisés. Du ministère de l'Écologie, le dossier est passé à Matignon, le tout étant piloté par le Commissariat général à l'investissement (CGI). Eux veulent des projets porteurs de développement économique fort. Les trois mots-clés sont "technologie innovante et exportable". Le CGI cherche les opportunités industrielles de demain : l'industrie liée au développement durable, le génie urbain

de la ville durable. »

Déterminée à tirer parti de l'aventure, l'équipe de Clermont-Métropole bat le rappel de tous ceux qui dans l'agglomération, chercheurs ou industriels, travaillent à des projets innovants. Le dossier clermontois compte désormais 21 actions, où figurent la géothermie, une tour à énergie positive, une cellule photo-voltaïque de nouvelle génération et d'un excellent rendement, un projet de LED pouvant remplacer les fluo-compactes néon, un autre d'écomobilité portant sur le transport des marchandises en ville... Les porteurs de projets sont soit des collectivités, soit des entreprises privées. Ainsi Ligier est derrière le véhicule individuel personnel et automatique (VIPA) pour lequel existe un objectif d'industrialisation et de commercialisation.

Qu'est devenu le quartier Saint-Jean dans l'aventure ? « C'est un laboratoire d'essai pour les actions. » Un laboratoire étendu au secteur de Cataroux : c'est là que pourrait voir le jour la tour à énergie positive. Pour Rachid Kander, les nouveaux objectifs d'Ecocités et la méthode à suivre, qui demandent « réactivité, mobilité et adaptation,

L'agence Clermont métropole

est un bureau d'études de droit privé (statut d'association loi 1901) qui travaille pour ses adhérents : Clermont Communauté, Riom Communauté, Pays du Grand Clermont, Etat, Conseil général du Puy-de-Dôme, Chambres consulaires... et depuis peu la ville de Vichy. C'est un lieu de débat en lien avec l'urbanisme sans enjeu de décision.

renvoient à une nouvelle façon de diriger un pays : gouverner à distance. On nous dit : "Vous faites travailler les territoires, faites capitaliser puis vous récoltez les fruits." C'est le modèle inventé par l'Europe. » Et, pas rancunier : « Ça nous fait grandir collectivement, changer de culture. On doit fabriquer nos projets, se battre pour leur trouver des financements. Ça oblige à de la cohérence. » Cette deuxième partie de la compétition a été rendue le 15 mars et les candidats devaient être auditionnés le 7 juin. Une réponse définitive est attendue avant le 14 juillet.

Vue du futur écoquartier de Trémonteix, en arrière-plan le centre ville clermontois





Projet Marclon Tuillier architectes

A Clermont-Ferrand, Trémonteix

600 logements sont prévus sur l'écoquartier. Une consultation a déjà abouti pour une première tranche de 342. Arrivée des premiers habitants en 2013.

La ville succède aux vignes

C'est un des derniers secteurs naturels de Clermont-Ferrand avant les Côtes, espaces protégés. Trémonteix ne pouvait être qu'un écoquartier.

« **U**n projet pour Trémonteix est dans les cartons depuis plus de vingt ans. A l'époque, se souvient Patrice Bernouin, le directeur de l'Urbanisme à la ville de Clermont-Ferrand, nous n'avions pas encore tous les vocables sur les écoquartiers. On parlait de HQE pour les bâtiments et autour, la municipalité souhaitait maintenir des traces du passé agricole, vignes et vergers. Les ambitions ont augmenté au fil de la conception, ce qui est compliqué du fait de la topographie du site. Mais on ne pourrait pas ne pas y faire un écoquartier. » Le site représente une vingtaine d'hec-

tares dont 11 sont à urbaniser. Le reste est destiné à des équipements publics, dont un espace pour le sport et les loisirs.

A terme sont prévus 600 logements en locatif social, accession sociale et accession libre. Une consultation a déjà abouti pour une première tranche de 342 logements BBC, dont 123 sociaux et 14 à énergie passive, que se partagent six équipes de conception, opérateurs privés et publics. Un dispositif particulier doit contenir les prix de vente.

« Le prix de la charge foncière était indiquée dans l'appel d'offres », explique Véronique Ferreira, de Logidôme, aménageur de l'opération. Les équipes candidates étaient ainsi invitées à faire de la surenchère sur la qualité des projets plutôt que sur l'offre financière. En contrepartie, les opérateurs se voyaient imposer un prix de sortie du m² figurant à l'acte de vente, qui tourne autour de 2 200 euros pour les logements en accession sociale et 2 700 pour l'accession libre. « Ce dispositif, souligne le directeur de l'Urbanisme, rend réelle l'ambition de mixité. » Serge Godard, le maire de Clermont-Ferrand, de son côté : « L'argent public est nécessaire pour permettre aux jeunes ménages avec enfants d'habiter en ville. »

Politique de la voiture unique

Le cahier des charges de la ZAC prévoit des bâtiments BBC au minimum, mais ni les matériaux, ni les technologies ne sont imposés. Les réponses offrent un catalogue des solutions en vigueur dans l'éco-habitat : utilisation du bois local, isolations renforcées, récupération des eaux de pluie, panneaux solaires thermiques, soin porté aux aménagements extérieurs. Il était demandé de veiller au respect de la topographie du terrain pour une bonne intégration des bâtiments et offrir des vues aux habitants.

Calendrier :

2011 : travaux de voiries, du terrain de football et du bassin d'orage ; lancement de la commercialisation des logements.
2012 : début des travaux de construction.
2013 : arrivée des premiers habitants.
2014 : la moitié du quartier doit être occupée.

La voiture ne sera pas proscrite, mais les véhicules se gareront sous les bâtiments en entrant par des points d'accès spécifiques par groupe de logements, ce qui limitera la circulation. Des cheminements parallèles piétonniers et cyclables sont prévus. Deux lignes de bus desserviront le quartier, dont une aura son terminus sur la place principale.

Une concertation citoyenne a accompagné le projet. Les riverains déjà installés dans ce quartier pavillonnaire et paisible y ont dit leur crainte d'être dérangés dans leurs habitudes. « Comme dans toutes les grandes opérations d'urbanisme, explique Patrice Bernouin, des gens sont très contents parce que cela offre des opportunités de logement pour leurs proches. D'autres avaient l'habitude d'une vue sur les terrains naturels, et ils y tiennent. 35 logements à l'hectare, ce n'est pas une densité extraordinaire, mais on n'est plus dans le résidentiel individuel bien sûr. Les riverains se demandent ce que ça va changer à leur cadre de vie. » Et comme on va réserver des surfaces commerciales en pied d'immeubles sur la place du quartier, les commerçants de la Glacière, le quartier voisin, s'inquiètent également. Mais les aménageurs promettent une nouvelle dynamique à l'ensemble du secteur.





A Clermont-Ferrand, Champratel



Vue depuis la rue et cour de l'école (projet de l'agence d'architectes MTa, Clermont-Ferrand). Ouverture pour la rentrée 2013.

Une image à réparer

Le quartier concentre trop de pauvreté :

à Champratel, la mixité passera par l'arrivée des classes moyennes.

dossier

Aménagement tardif des Trente glorieuses, Champratel compte aujourd'hui parmi les 500 quartiers les plus pauvres de France. « Il y a trop de logements sociaux, résume Dominique Adenot, maire-adjoint à l'urbanisme de Clermont-Ferrand. On doit amener des ménages de la classe moyenne en leur permettant d'y acheter des logements de grande qualité à des prix acceptables. » Le foncier appartient à la ville, et l'opération prévue de renouvellement urbain et extension est réalisée en régie communale. On est dans le cadre de l'ANRU, et trois tours et une école ont déjà fait l'objet de démolitions spectaculaires. Il y a obligation à reconstruire, ce qui fournit l'occasion de donner à Champratel l'image d'un quartier comme un autre et de recréer un lien au nord de la ville entre les quartiers de Croix-Neyrat, Champratel et les Vergnes. La mutation de la fiche Chibret en commerces et activités achèvera la "soudure".

Sur près de 20 hectares, on prévoit la construction de 665 logements bioclimatiques, dont 30 % de logements sociaux, 440 logements libres et 20 logements coopératifs – où les futurs habitants se regroupent pour devenir maître d'ouvrage. Une petite zone d'activités artisanales abritera 8 lots pour un total de 6 600 m², et une place accueillera des commerces sur près de 500 m². A l'entrée du quartier, où passe le tramway dont la ligne sera prolongée vers les Vergnes, cette place fait le lien avec la maison de quartier et l'école (architectes : MTa, Clermont-Ferrand) qui ouvrira à la rentrée 2013. Sa construction prochaine donnera le coup d'envoi de l'opération. Un vaste terrain de sport bordera le site et on prévoit de "re-résidentialiser" les logements existants.

Des airs de maison particulière

La "qualité d'habiter" est mise en avant, comprenant écoconstruction et surfaces habitables généreuses, mais surtout un cadre de vie agréable composé d'espaces publics conviviaux, bien desservis par les transports, facilement

praticables par des modes de déplacement doux. Des recettes somme toute ordinaires et de bon sens, mais qui demandent l'intervention des pouvoirs publics, lesquels adoptent un discours très volontariste tout en reconnaissant que la recette précise de l'écoquartier reste à inventer.

« Le foncier, explique Patrice Bernouin, directeur de l'Urbanisme à Clermont-Ferrand, est maîtrisé et équipé par la ville qui peut en moduler le prix en fonction de la proposition des promoteurs et des architectes. On demande plus que le respect du POS, puisqu'on en est pratiquement à fixer le prix de sortie des logements ; on vient de lancer l'appel d'offres. La procédure prévoit que l'exclusivité du foncier est garantie à l'opérateur choisi pendant qu'il finalise l'élaboration de son projet. »

Il y aura des maisons accolées avec jardin privatif, des petits immeubles de trois logements qui avec leur entrée particulière et un espace extérieur se donneront des airs de maison particulière, et des immeubles d'au moins six logements traversants avec balcons ou terrasses. Même rentré à la maison, on gardera le contact avec le dehors.

La trame paysagère

L'agence Passagers des villes a travaillé à un projet de "continuités paysagères" visant à créer un trait d'union entre le paysage libre de la plaine de Gerzat et celui, plus jardiné, du quartier de la Plaine. Ces espaces sont baptisés "affluents" et peuvent avoir fonction de voies de circulation, comme l'affluent central qui mène à l'école, ou de protection : c'est le cas de l'espace paysager qui borde les jardins familiaux et avec lesquels il forme un écran vis-à-vis du stade Gabriel-Montpied.



Calendrier

En cours : consultation des entreprises pour la construction de l'école
 Fin 2011 : Début de l'aménagement des espaces publics
 2013 : lancement des travaux d'une première tranche de logements
 2013 : ouverture de l'école.

Le site du maître d'œuvre des espaces extérieurs : www.passagersdesvilles.fr

Maître d'ouvrage :

Ville de Clermont-Ferrand

Maître d'œuvre des espaces publics :

Passagers des villes EAGD (Lyon, 69)

Réalisation des travaux :

Ville de Clermont-Ferrand.

Superficie de l'opération :

19,7 hectares, dont 7,36 d'emprises constructibles.

Les espaces publics représentent 10 ha.

Coût de leur aménagement :

11 millions d'euros HT.

Réunir la ville et ses citoyens

Beaumont qui manque de foncier dispose de 7 hectares peu urbanisés, où se trouve la mairie.

Le quartier gagnera à un aménagement par petites touches, perçu aussi comme une expérience démocratique.



Les résidences la Lunetière (architecte Claude Ravoux, Issoire) à gauche, et Pimprenelle (architectes Moinard-Blanchet-Associés, Clermont-Ferrand) en haut.

Beaumont colle à Clermont-Ferrand, mais dans ce qui était il y a cent ans l'entre-deux villes, on trouve encore des bouts de nature. Le secteur est coupé du centre ancien par le flot des voitures. Ici est situé un point névralgique : un carrefour sur lequel donne l'Hôtel de ville, et qui est aussi le lieu central de l'opération d'aménagement "Cœur de ville" initiée par la municipalité.

Le périmètre de 7 hectares englobe à l'ouest l'école Jean-Zay, et à l'est la Maison des Beaumontois et la Maison des Associations, le tout relié par un axe de circulation très emprunté. Au centre, la mairie (voir brève p. 9) et un espace peu urbanisé ; trois lignes de bus se croisent à proximité. La commune veut y bâtir un écoquartier, à la façon, dit le maire François Saint-André, dont on fait « un puzzle, en agissant par petites touches, avec des objectifs environnementaux, économiques, sociaux et culturels. »

« Nous n'avons plus de foncier disponible, il nous faut construire la ville sur la ville. Si on laisse les promoteurs privés travailler sans schéma directeur, ils vont à la rentabilité immédiate. » En 2013, Auvergne Habitat aura réalisé la résidence la Pimprenelle (architectes : Moinard-Blanchet-Associés), soit 16 logements "presque passifs" dont 14 locatifs sociaux. Deux autres projets sont en route, dont la résidence La Lunetière (mandataire : Claude Ravoux (Issoire, 63), avec Christelle Crégut (Issoire, 63) et SOA Architectes (Paris, 75) architectes associés), réalisée par le bailleur Logidôme, comprenant 31 ap-

partements. Tous prévoient du logement social pour lequel la ville est déficitaire ; ailleurs, il y aura mixité.

François Saint-André veut aussi de la mixité fonctionnelle, en matière de quoi il ne croit guère à la régulation bienfaitrice du marché. « Dès qu'une surface commerciale se libère, une banque s'y installe. Ce ne sont pas les banques qui font la ville ! Pensez qu'on ne dispose pas d'une brasserie en ville. Nous voulons travailler sur les pieds d'immeuble, y faire venir des commerces. Nous avons des demandes. »

Expertise d'usage de la mairie

L'opération d'urbanisme est également l'occasion d'un dialogue avec la population. Par exemple, Logidôme a exposé les propositions des architectes en réponse à son concours. Elles ont fait l'objet d'une votation citoyenne consultative après que Boris Bouchet, architecte-enseignant clermontois, a animé une conférence sur le thème "un écoquartier pour une ville durable". L'écoquartier dans son ensemble a donné lieu à la création d'un conseil

consultatif d'experts-citoyens formés de trois collèges : un collège de citoyens désignés par les élus, un autre d'électeurs tirés au sort sur les listes électorales, un dernier de personnes compétentes - une appétence pour l'urbanisme suffit. Une cinquantaine de personnes invitées à se réunir quatre fois par an sous la houlette d'un bureau et de l'assistante à la maîtrise d'ouvrage de la ville. Une trentaine sont présentes à chaque fois. Le conseil consultatif s'est notamment livré à une expertise d'usage de la future mairie, qui a été communiquée au jury chargé d'examiner les projets des architectes. On prévoit aussi d'ouvrir sur le site un bureau d'information concernant "Cœur de ville".

Pour l'élu, un écoquartier ne peut être une expérience isolée : « Nous poursuivons une démarche initiée avec le Chemin vert, l'aménagement du quartier de la Mourette, les cheminements doux... Un écoquartier se fait dans un projet de ville durable, sinon cela n'a pas de sens. C'est d'ailleurs pourquoi je réclame un PADD, qui malheureusement ne se fait pas. Il faudrait aussi faire la ville en fonction des transports en commun, qui coûtent très cher, et pas l'inverse. »

Calendrier :

3 projets de logements ont obtenu le permis de construire ;
livraison de la mairie
au 1^{er} trimestre 2013.



A Vichy, les Rives du lac

Le plan-masse "ouvre" la ville vers sa rivière

A l'ouest, du nouveau

Distingué lors du premier concours Ecoquartiers et primé comme "projet d'avenir", le projet de rénovation urbaine du nord-ouest de Vichy mûrit depuis vingt ans.



Vue depuis le cœur du parc. Dans le quartier des Ailes, la réhabilitation de l'ensemble de 594 logements a été confiée à l'agence d'architectes Bruhat-Bouchaudy.

dossier

Selon le directeur de l'urbanisme de Vichy Joël Herbach, « c'est le moment opportun pour lancer la réalisation de cet écoquartier : le centre ville a fait peau neuve, la cité thermale est sortie de la récession, l'agglomération regagne de la population et la municipalité a décidé d'entrer dans Clermont Métropole. Car notre projet est bien à cette échelle, et même à une échelle Clermont-Lyon dans la perspective d'un futur TGV : avec le principe du double emploi, on peut imaginer des habitants de l'éco=mont ou même à Lyon, ou inversement. »

Autre spécificité, le rapport avec la rivière : le quartier sera au bord de l'eau et orienté à l'ouest. Outre son potentiel en termes de qualité de paysage, les berges de l'Allier sont propices à enrichir la gamme des déplacements doux dans la ville, notamment dans l'optique de l'aménagement d'un parc naturel urbain en rive gauche. Le premier pas vers l'écoquartier a d'ailleurs été la fin de l'aménagement en 2009 de la rive droite sur 1,5 km : réduction de la place dévolue à l'automobile, création d'une

piste cyclable et d'une promenade piétonne arborée, accès embelli et facilité depuis la ville à son "lac-fleuve". Le deuxième acte va maintenant démarrer avec la rénovation de la cité des Ailes, soit 594 logements construits en 1960 (neuf bâtiments, un quart de l'habitat social de la ville), un projet estimé à 14 millions d'euros en incluant des aménagements extérieurs et quelques démolitions partielles visant à mieux "ouvrir" le site sur la cité et l'Allier. L'avant-projet présenté par l'agence d'architectes Bruhat-Bouchaudy comprend notamment de l'isolation par l'extérieur, la création de balcons pour tous les logements, l'amélioration du confort, de l'accessibilité ; les quatre années de travaux doivent commencer fin 2011.

Un enjeu architectural

Le "gros morceau" de ville à fabriquer ensuite se situe dans le secteur du stade

Darragon et des anciens abattoirs, dans les derniers grands espaces constructibles au plus près du centre, soit 23 hectares. L'agence lyonnaise d'urbanistes et paysagistes Axe-Saône est chargée d'en définir les grandes lignes, parallèlement à la concertation développée par la ville avec les riverains et tous les acteurs concernés. Le "plan-guide" en cours d'élaboration prévoit, dans le prolongement de la cité des Ailes, la création d'une première tranche incluant un nouveau groupe scolaire, remplaçant l'actuelle école des Ailes et articulé au pôle sportif, avec des aménagements et circulations extérieurs organisés en venelles. L'habitat, essentiellement collectif, mêlerait différentes typologies de logements passifs, pour lesquels sont particulièrement étudiées l'orientation, les distances entre façades et les vues, notamment sur l'Allier, en tablant sur une densité de 85 logements/hectare (actuellement 165 en centre ville, 75 sur la cité des Ailes) et un épannelage en R+3 ou R+4 mais allant ponctuellement jusqu'à R+7. Il est envisagé de développer le réseau de chaleur existant, en utilisant à la fois le surplus attendu de la réhabilitation thermique des Ailes et une nouvelle source, sans doute géothermique.

Joël Herbach situe aussi l'enjeu de ce quartier sur le plan architectural : « Jusqu'ici, nous avons beaucoup rénové de l'existant en valorisant un patrimoine historique souvent en friche et en "recomposant" des éléments conservés et complétés, comme avec les anciens Bains Lardy transformés en pôle universitaire. Avec l'écoquartier, il faudra développer un ensemble de constructions contemporaines du niveau de la qualité architecturale de l'ensemble du site de Vichy, c'est en soi un challenge passionnant. »

(Documents consultables sur www.ville-vichy.fr)



Elaboré avec l'Ophis, un partenaire ancien, le projet d'écoquartier vient en réalité "recoudre" au tissu urbain du centre ancien trois morceaux situés au nord-est : la Charvance, le Couchet et les Quartières, maintenant assignés à un destin féérique... Neuf cents logements en quinze à vingt ans : sans être le seul, cet objectif est cependant primordial pour cette commune à qui l'on a souvent reproché son "déficit" en logements sociaux (de 0 à 14 % en 25 ans), et par ailleurs bien dotée, jusque dans son centre, en équipements de toute sorte aussi bien qu'en verdure et biodiversité...

Une "culture de la ville"

« C'est un scénario de continuité, explique l'urbaniste Jean-Marie Freydefont : on ne crée pas une ZAC de 40 hectares, ni de nouvelles infrastructures. Cébazat a toujours maîtrisé son développement, sans ambiguïté ni faiblesse, avec de la cohérence dans le programme, son déroulement et les choix sur la forme de la ville. Son "identité" s'est construite autour de quelques valeurs qui, déjà, s'inscrivent dans la durée : la tradition maraîchère, les vergers, la rivière du Bédât... Autour de cet axe public réinventé, se sont ordonnées en 25 ans 80 % des actions, publiques ou privées, de réorganisation



A Cébazat, les Trois Fées

Une question de formes

A la lisière nord de Clermont, la commune de Cébazat (7800 habitants) poursuit depuis trente ans un développement qui ne s'est jamais limité à celui d'une "cité-dortoir".

Aux Quartières, l'agence lyonnaises d'architectes Rue Royale va réaliser 16 logements intermédiaires BBC



urbaine. Le développement durable, ça consiste à avoir aussi, dès le début, une approche sociale et donc transversale, ça permet d'évaluer les actions. Transversalité, c'est le maître-mot des éco-quartiers... » Il convient donc de ne pas oublier la dimension économique, « toujours très présente car avec une forte densité d'entreprises sur son territoire, Cébazat a pu faire des investissements régulièrement depuis vingt-cinq ans. Ainsi toutes les décisions ont été prises en fonction de ce qui pouvait apporter du développement. Enfin, sur le plan politique, la participation est réelle : la dernière réunion sur le PLU a rempli la salle du Sémaphore... Il y a ici une vraie culture de la ville : faire des éco-

quartiers, c'est changer aussi le regard des habitants sur leur ville. » Plus importante, donc, que dans d'autres projets, la part de l'habitat est en réalité très liée à la question du transport desservant les Trois fées à moyen, voire à long terme : la prolongation de la ligne du tramway clermontois, au sud vers Cournon et au nord jusqu'ici – acquise sur le plan du principe, pas (encore ?) sur celui du budget... Pour Jean-Marie Freydefont, « il serait alors judicieux qu'il passe non pas au centre ville, mais bien dans ce nouveau quartier qui sera le plus dense... » Documents consultables sur le site www.cebazat.fr



Dessin de l'architecte Jean-Louis Coutarel (Clermont) pour son projet de 19 logements passifs, dans le secteur des Quartières

A Charbonnier, le Carreau de la Mine

L'esprit de village

A Charbonnier-les-Mines, près d'Issoire (63), l'ancien carreau de la mine n'est plus qu'un terrain vague au milieu duquel sont plantés quelques bâtiments industriels tristounets. Le maire y veut un écoquartier où se recrée le lien social perdu des villages.

Ce projet d'aménagement s'invente au jour le jour, guidé par le refus du lotissement sans vie et vorace en foncier. Il a démarré en 2007-2008 avec l'acquisition par la commune de Charbonnier, 900 habitants, du carreau de la mine, à savoir les installations de surface qui entouraient le puits d'extraction. Cela représente 5,6 hectares dont une partie est aujourd'hui une zone artisanale. La municipalité verrait bien des logements dans l'autre, et même un écoquartier.

« Le projet, explique le maire Pascal Berthelot, a mûri dans l'idée de recevoir de nouvelles populations tout en économisant l'espace. Le terme "écoquartier", pour moi, veut tout dire et rien dire. Dans la logique de l'écoquartier, il faut faire du BBC, mais ce n'est pas non plus une chose extraordinaire. Il faut penser aux services, réaliser une trame piétonne et rendre les déplacements automobiles plus difficiles. Des trottoirs larges et sécurisés relient l'écoquartier à l'école et à la mairie. On doit se réapproprier l'espace qu'on a. Le politique a là un rôle à jouer. »

La commune est petite et sur la maigre réserve foncière, le maire ne souhaite pas proposer de parcelles de plus de 400 m². « Un jeune couple aujourd'hui, affirme-t-il, n'a pas envie d'un terrain démesuré. La petitesse de la parcelle n'est pas un frein. Mais c'est à nous d'aménager autour pour faire un quartier solidaire. Il faut être pédagogue, expliquer où on veut aller. L'éco-habitat, c'est aussi penser autour de l'habitat. » A ce sujet, la communauté de communes aménage dans des bâtiments anciens un petit "quartier commercial" qui abritera dès novembre tabac-presse, bar-restaurant et épicerie-boulangerie, juste à l'entrée du futur écoquartier.

Rompre avec l'enrobé

Le conseil municipal a interrogé des bailleurs sociaux et accepté la proposition d'Auvergne Habitat pour lotir 3 à 4 hectares, soit 2500 m² habitables en

25 à 30 logements, mêlant accession libre et huit logements sociaux. Les bâtiments ne dépasseraient pas deux étages, avec possibilité de logements imbriqués. « Il faut des espaces dans lesquels on n'habite pas chez les autres, des espaces privés et des lieux où se recrée le lien social qui a un peu disparu de nos villages. Je ne veux pas d'un lotissement sans vie. »

L'absence de cadre réglementaire sur les écoquartiers est un problème

« Et puis c'est compliqué pour une commune qui n'a pas de service d'urbanisme, note le maire. On a beaucoup travaillé sur ce projet, il change tous les jours. On a commencé par dire qu'il ne fallait pas de véhicules sur le site, puis par les accepter. On se dirige vers une solution moyenne : un auvent pour véhicule par logement sur le site, les autres voitures à l'entrée. » Les toits-terrasses seraient permis, une petite révolution en cette terre à tuiles. Actuellement en révision-modification, le PLU ne l'acceptait pas « mais le toit-terrasse est un moyen d'économiser de l'énergie. Ce sera une architecture plus moderne qu'ancienne. On voudrait aussi des jardins ouvriers. On discute de la voirie : pourquoi pas des chemins de cailloux concassés, bordés d'herbe. Ce serait rompre avec l'enrobé », rêve Pascal Berthelot.

Le développement futur de la commune est en jeu. La population doit être associée, mais les élus eux-mêmes doivent d'abord être convaincus. « Je crois que c'est mûr », estime le maire de Charbonnier

A Ainay-le-Château, 18 logements et un potager collectif...

Inverser le cours démographique

Dans une commune "semi-rurale", qui se dépeuple mais n'est pas démunie d'atouts, la réflexion pour un écoquartier est inversement proportionnelle à la taille du projet...

dossier

A la limite de l'Allier et du Cher, dans le pays de Tronçais, Ainay-le-Château compte aujourd'hui 1100 habitants, contre 1600 voilà quarante ans. Sa population est vieillissante ; la commune comprend 69 % de foyers non imposables, 6 % de logements sociaux et 67 % de propriétaires, alors même que 15,5 % des logements sont vacants, surtout dans le centre ancien. La commune perd de son activité (petit commerce, notamment), tout en conservant des ressources réelles : un cadre de vie de qualité, entre Sologne et forêt de Tronçais, qui attire du tourisme, et une activité importante autour du Centre hospitalier spécialisé en psychiatrie adulte (640 places) – ce qui explique un taux d'emploi sur place de 58 %. Ainay dispose également d'une maison médicale.

« Nous avons besoin de faire venir des populations nouvelles, explique Thierry Audoin, adjoint au maire, et qui soient orientées vers le développement durable. » La municipalité a donc confié aux urbanistes de l'agence Ubak (Montpellier, 34) et aux architectes de l'atelier Bodin (Argenton-sur-Creuse, 36) une étude préalable à un projet d'extension urbaine.

Une réflexion élargie

« L'objectif était d'arriver à une conception collective de cet écoquartier, explique l'urbaniste Clément Bodin, avec un gros travail d'animation d'ateliers avec les habitants. Une dizaine étaient intéressés dès le départ, d'Ainay ou de communes voisines. Pour nous, un écoquartier c'est de la densité et certaines formes urbaines, donc nous avons poussé à élargir le projet initial de 10 maisons sur 17 000 m² à l'est du bourg (dont 7000 maîtrisés par la commune), en lançant une cam-

pagne dans la presse locale. »

Un questionnaire a permis de sonder les personnes : qu'est-ce pour elles qu'un écoquartier, à quels efforts sont-elles prêtes – n'avoir qu'une place de parking sur place, par exemple... L'aspect économique et professionnel a été beaucoup questionné, ce qui aboutit à tracer un réseau piéton vers le centre hospitalier dans le plan-masse, qui a été soumis à un large débat avec les élus et les habitants. « Il y a eu, ensuite, un souhait d'introduire du logement social, avec Allier Habitat qui s'est engagé dans la démarche. On est finalement parvenu à un projet de 14 lots plus ces 4 logements intermédiaires, avec un espace central, un potager collectif géré par les habitants, une noue végétale et un espace de jeux pour enfants, une voirie presque entièrement perméable. »

Les collectivités départementale et régionale, le CAUE de l'Allier et l'Ademe sont également associés à la réflexion. Les urbanistes qualifient leur projet final, choisi parmi quatre scénarios possibles, de « greffe dans un tissu de faubourg, une alternative à la rurbanisation » ; il intègre un équipement de proximité (la maison médicale) et un projet touristique autour du pèlerinage de Saint Jacques de Compostelle.

« Nous avons aussi poussé à un couplage de l'opération avec une action de revitalisation du centre bourg, poursuit Clément Bodin, ce qui suppose une intervention de la commune pour acquérir du foncier, en particulier des commerces

avec des logements en étage. » Quant à l'écoquartier lui-même, les candidats à l'acquisition d'une parcelle peuvent, précise la commune, « construire et aménager en toute liberté », notamment celle du choix de leur constructeur, mais seulement en ossature bois avec un objectif BBC. Début juin, l'équipe de maîtrise d'œuvre sélectionnée pour l'aménagement définitif commençait son intervention : elle réunit l'architecte Stéphane Pichon (Moulins, 03) et le cabinet de paysage Pollen (La Pacaudière, 42).



Passé de 10 à 18 logements, le projet s'articule aux équipements existants, notamment la maison médicale au nord de la parcelle