

DES ECO-QUARTIERS À L'ÉCO-CITÉ

# Inventer une nouvelle urbanité

5 mai 2011 – CVRH d'Arras

Synthèse

## Sommaire

**Sommaire..... 2**

# Ouverture

*Animation : Vincent BASSEZ, Centre d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Nord*

## Introduction

### **Chantal ADJRIOU**

*Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du Nord – Pas de Calais*

Bonjour à tous. En guise d'introduction, il convient de rappeler que les rencontres interrégionales de l'aménagement durable s'inscrivent dans le cadre de la territorialisation du Grenelle de l'environnement et de la stratégie nationale de développement durable. Piloté conjointement par les DREAL de Picardie et du Nord – Pas de Calais, ce cycle de conférences est élaboré avec l'ingénierie du Centre de valorisation des ressources humaines (CVRH) d'Arras et du Centre d'études techniques de l'équipement (CETE) Nord-Picardie.

Depuis leur création en 2006, les rencontres interrégionales de l'aménagement durable ont permis d'aborder de nombreux thèmes comme « s'adapter au changement climatique sur le littoral », « aménager les territoires avec les énergies renouvelables », « habiter durablement les territoires ruraux », etc. Pour sa part, la problématique des éco-quartiers – autour de laquelle est organisée cette journée – n'est pas nouvelle. Certains de ses aspects ont été traités lors de conférences précédentes. Au cours de cette rencontre, il s'agira de l'aborder sous le prisme de la nouvelle urbanité. Les réflexions que nous mènerons doivent nous amener à inventer les projets d'urbanisme de demain.

Enfin, je vous rappelle que trois autres journées seront organisées dans le cadre des rencontres interrégionales de l'aménagement durable :

- la première aura lieu le 16 juin 2011 sur le thème de la gouvernance
- la deuxième sera organisée le 13 octobre 2011 sur le thème de la nature et de la ville
- la dernière aura lieu le 8 décembre 2011 sur le thème de l'économie verte et équitable.

Il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre présence et à vous souhaiter une excellente journée de débats.

## De la théorie à la réalité

### **Alain MAZOYER**

*DREAL Nord – Pas de Calais*

En théorie, les éco-quartiers sont de formidables laboratoires du développement durable. En effet, le recyclage des déchets, la sobriété énergétique, la mobilité douce, etc., sont autant de thèmes que l'on peut développer dans un projet d'éco-quartier. Cependant, se pose désormais la question de la généralisation d'une telle démarche

à l'échelle d'une ville. Différents outils sont destinés à accompagner ce mouvement de réflexion vers une nouvelle urbanité.

Ainsi, dans le Nord – Pas de Calais, le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) est en cours de finalisation. Il fixera des objectifs précis à atteindre pour améliorer la qualité de l'air, réaliser des économies d'énergies, etc. Ces orientations seront ensuite déclinées dans plusieurs domaines (consommation, urbanisme, etc.). Ensuite, les Plans climat énergie territoriaux (PCET) correspondent pour leur part à une déclinaison plus opérationnelle des SRCAE. Par ailleurs, à une échelle encore plus réduite, on assiste à la « Grenellisation » des Plans locaux d'urbanisme (PLU) et des Schémas de cohérence territoriale (SCoT). Enfin, le nouvel appel à projet éco-quartiers lancé en 2011 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) insiste également sur l'importance d'inscrire chaque projet dans la durée et d'assurer sa reproductibilité.

Cependant, au-delà de la théorie, les éco-quartiers doivent surtout être des lieux de vie désirables, éloignés d'un modèle uniformisé. Mais il n'est pas évident de gagner un tel pari alors qu'il faut, dans le même temps, tenir compte de contraintes techniques exigeantes. La généralisation d'éco-quartiers aux allures standardisées dans les pays nordiques n'a rien d'attirant. En outre, la manière de vivre dans les éco-quartiers ne doit pas être contraignante pour leurs habitants. Il faut donc rattacher la théorie du développement durable à sa pratique dans la vie réelle.

# Vers un label éco-quartiers en 2012

## Du Grenelle de l'environnement au premier appel à projet éco-quartiers

### **Bruno BESSIS**

*Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) /  
Aménagement durable opérationnel (AD4)*

En 2007, le débat public s'est emparé des thèmes relatifs à la lutte contre le changement climatique, aux émissions de gaz à effet de serre... A compter de cette date, ils ont été ouvertement abordés à tous les niveaux de réflexion politique. Cette effervescence a débouché, en 2008, sur l'organisation du Grenelle de l'environnement. Au cours de celui-ci a été pris l'engagement de « *créer, avant 2012, au moins un éco-quartier (en continuité avec l'existant et intégré dans l'aménagement d'ensemble) dans toutes les communes qui ont des programmes de développement de l'habitat significatif ; de définir un référentiel pour les éco-quartiers ; [et] de réaliser une quinzaine de grands projets d'innovation énergétique, architecturale* ».

Pour répondre à cette exigence très ambitieuse, le MEDDTL a lancé dès 2009 un appel à projet éco-quartiers. A la grande surprise du ministère, 160 collectivités ont répondu à l'appel à projet éco-quartiers. L'importance du nombre de réponses est alors la preuve d'une véritable mobilisation des collectivités sur la problématique du développement durable.

## Le club national éco-quartier : un accompagnement fructueux

- Un accompagnement plutôt que des financements

### **Baptiste MEYRONNEINC**

*DGALN/AD4*

A défaut de financements, le MEEDTL a proposé aux collectivités ayant candidaté lors de l'appel à projet éco-quartiers un accompagnement pratique dans le cadre d'un club national. Dès 2010, l'action de ce club s'est structurée autour de trois dynamiques :

- des conférences nationales dont l'objectif est de diffuser les bonnes pratiques sur différents thèmes (sobriété énergétique, eau, biodiversité, etc.)
- des groupes de travail nationaux permettant à leurs membres d'échanger et de rencontrer des experts sur les enjeux mis en évidence lors de l'expertise des dossiers (pilote d'un éco-quartier, le citoyen et l'entrepreneur moteurs de l'éco-quartier, l'éco-quartier levier vers la ville durable et l'éco-quartier en milieu rural)
- des ateliers locaux animés par les services déconcentrés de l'Etat pour accompagner la réalisation des projets retenus et pour soutenir également les collectivités qui n'ont pas été lauréates de l'appel à projet.

- Dix idées clés

Au fur et à mesure des rencontres, dix idées clés ont émergé de la réflexion des groupes de travail nationaux<sup>1</sup>. En apparence évidentes, elles ne le sont pas toujours aux yeux des porteurs de projet. On y retrouve les points suivants :

- la planification stratégique et la programmation sont indispensables pour éviter de faire des éco-quartiers des territoires d'exception
- il est nécessaire de disposer d'outils spécifiques, à l'image des éco-quartiers
- il faut s'appuyer sur une organisation transversale des services dont le chef de projet est le catalyseur
- le diagnostic de territoire est un levier d'action, pourtant souvent sous-estimé
- l'évaluation est une démarche indispensable pour atteindre l'exemplarité
- le projet doit être envisagé de façon collaborative avec l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- il est indispensable d'engager une démarche participative autour du projet
- il convient de préférer le partenariat à la contractualisation afin de favoriser le développement d'une vision et de valeurs partagées
- les services et les activités commerciales, ainsi que les enjeux de mixité urbaine, sont des éléments à prendre en compte en amont du projet
- les filières des éco-matériaux et les filières courtes (dans l'agriculture, par exemple) nécessitent une meilleure structuration.

En 2011, l'action du club national éco-quartier se poursuit. Pour répondre au mieux à la demande des collectivités dont le niveau d'avancement sur ce thème est très variable, trois cycles de séminaires sont organisés.

## La philosophie du nouvel appel à projet éco-quartiers

### Bruno BESSIS

L'appel à projet éco-quartiers 2011 s'inscrit dans la continuité de son prédécesseur. Toutefois, grâce aux réflexions et aux échanges menés notamment dans le cadre du club national éco-quartier, il présente plusieurs évolutions. Ainsi, désormais les candidatures ne peuvent être déposées que sur Internet. Chaque projet est donc présenté de la même façon, ce qui renforce l'impartialité du processus de sélection.

En outre, plusieurs modifications de fond ont également été apportées. En effet, alors que le premier appel à projet avait été construit autour des trois traditionnels piliers du développement durable, celui lancé en 2011 est structuré autour de quatre dimensions, plus proches des préoccupations des collectivités :

- démarche et processus
- cadre de vie et usages
- développement territorial
- préservation des ressources et adaptation au changement climatique.

Ces quatre dimensions sont chacune déclinées en cinq ambitions, que l'on retrouve dans le dossier d'inscription de l'appel à projet 2011. Par exemple, la première dimension relative à la démarche et au processus intègre les ambitions suivantes :

- piloter et concerter dans une optique de transversalité
- bien situer et définir son projet
- s'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet
- savoir gérer et évaluer un projet et son quartier

<sup>1</sup> L'ensemble des comptes-rendus des réunions des groupes de travail du club national éco-quartier ainsi que de nombreuses autres ressources documentaires sont accessibles en libre téléchargement sur le site du MEEDDTL : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>

- pérenniser la démarche.

La troisième et la cinquième ambition de cette liste soulignent l'importance d'inscrire le projet d'éco-quartier dans la durée et de l'intégrer dans une démarche plus large d'aménagement durable.

La quatrième dimension de la nouvelle grille éco-quartier (préservation des ressources et adaptation au changement climatique) concerne, quant à elle, les critères de développement écologique. Ces derniers occupaient une place prédominante dans le premier appel à projet. Il a désormais été fait le choix d'accorder tout autant d'importance aux dimensions sociales et économiques du développement durable.

## Le déroulement de l'appel à projet 2011

- Des candidatures nombreuses et variées

### **Baptiste MEYRONNEINC**

Le processus de dépôt des dossiers de candidature à l'appel à projet éco-quartiers 2011 s'est déroulé en deux étapes :

- au cours d'une phase de pré-inscription, il était demandé de fournir différentes données sur le porteur de projet (description de la collectivité, du territoire et du site du projet, présentation d'éléments graphiques de situation, etc.) et de proposer une vision du projet dans 20 ans
- ensuite, lors de la phase de candidature, il était demandé de proposer une réponse aux 20 ambitions de la grille éco-quartier et de rédiger une note libre pour expliquer la prise en compte transversale de l'ensemble des enjeux.

Les candidatures ont été clôturées le 21 avril 2011. Au total, 394 dossiers ont été déposés, parmi lesquels 21 dossiers dans le Nord – Pas de Calais (10 dans le Nord et 11 dans le Pas-de-Calais) et 15 dossiers en Picardie (cinq dans l'Aisne, cinq dans l'Oise et cinq dans la Somme). Certains projets s'inscrivent en milieu urbain et d'autres en milieu péri-urbain ou rural. En outre, les candidatures sont également représentatives de la diversité de taille des collectivités. En effet, les dossiers concernent 34 agglomérations de plus de 100 000 habitants mais aussi 86 communes de moins de 2 000 habitants. Enfin, les projets déposés sont à des stades d'avancement divers (phase d'étude, pré-opérationnelle ou opérationnelle).

### **Bruno BESSIS**

La diversité des candidatures prouve que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille, se sentent concernées par la problématique des éco-quartiers. Cela signifie également que la grille éco-quartier s'est révélée adaptée à la situation de chacun.

### **Baptiste MEYRONNEINC**

Le type de projets est également varié. S'il s'agit le plus souvent d'opérations d'extension urbaine maîtrisée, certains projets s'inscrivent également dans le cadre d'un renouvellement urbain ou de la reconversion d'une friche urbaine.

- Des dossiers soumis à une triple expertise

Chaque dossier sera étudié par trois experts :

- un expert national interne au ministère
- un professionnel externe

- un avis d'opportunité au niveau local (DREAL ou Direction départementale du territoire - DDT).

L'expertise tiendra compte du degré d'avancement des projets et cherchera selon les cas à identifier les intentions du programme, les prescriptions imposées aux professionnels et les résultats du projet réalisé. Une commission d'analyse des meilleurs dossiers se réunira au cours de l'été 2011 et un palmarès sera annoncé à la rentrée 2011.

## Un label éco-quartier en gestation

### **Bruno BESSIS**

Un comité de préfiguration a été mis en place pour réfléchir à la création d'un label éco-quartier. Composé de 80 à 100 personnes, il se réunira à trois reprises d'ici le mois de septembre 2011 avec pour objectif de réfléchir à la pertinence du statut de label et de formuler des recommandations concrètes. Un comité de rédaction, plus restreint et présidé par un élu et une personnalité scientifique majeure, sera ensuite chargé de rédiger un rapport public pour le ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Des contributions spontanées et celles d'un groupe de contributeurs représentatifs viendront enrichir la rédaction de ce rapport.

Pour l'heure, les débats au sein du comité de préfiguration sont riches et denses. L'ambition est de parvenir à élaborer un label qui ne corresponde pas à une réalité figée. Les discussions portent pour le moment sur deux points majeurs qui appellent de nombreuses questions :

- la nature et le contenu du label : est-ce le statut le plus pertinent au regard d'autres solutions comme la certification ou la marque collective ? Faut-il labelliser une équipe, une démarche, un produit ou encore une performance ?
- l'organisation et le portage du label : qui sera chargé de labelliser ? Qui pourra aspirer à la labellisation ? Quels partenaires faudra-t-il associer au label ? De quel suivi fera-t-il l'objet et à quelle fréquence ?

## Echanges avec la salle

### **De la salle** (Yves LALAUT, DREAL Nord – Pas de Calais)

Il a été expliqué qu'il valait mieux éviter les projets exemplaires trop standardisés. Mais ce label n'ira-t-il pas à l'encontre de cette dynamique ?

### **Bruno BESSIS**

Nous avons conscience de courir le risque de faire des éco-quartiers une réalité figée en créant ce label. Pour cette raison, nous n'excluons pas la possibilité d'indiquer dans le rapport qui sera transmis au ministre de l'Ecologie que le label risquerait d'enrayer la dynamique actuelle.

### **Baptiste MEYRONNEINC**

Certains labels certifient des produits tandis que d'autres certifient des démarches. Avec le label éco-quartier, il s'agit plutôt d'adopter cette seconde possibilité afin de ne pas figer le concept d'éco-quartier.



**De la salle** (Agnès BOCHET, Direction départementale des territoires et de la mer – DDTM – du Pas-de-Calais)

Peut-être faudrait-il envisager plutôt de labelliser une éco-urbanisation ? Les éco-quartiers présentés dans les magazines semblent figés, à l'instar des grands ensembles construits quelques décennies plus tôt. Il serait dommage qu'ils suivent la même évolution.

**Bruno BESSIS**

Les villes nouvelles et les grands ensembles sont désormais des objets figés qui ont mal vieilli. Nous voulons éviter cet écueil avec les éco-quartiers. Pour ce faire, il est indispensable de pérenniser le projet à long terme.

**De la salle** (Nathalie MANDARON, Espaces naturels régionaux - ENRx)

Combien de dossiers seront retenus dans le cadre du nouvel appel à projet ? Comment les collectivités dont le projet ne sera pas sélectionné pourront-elles néanmoins profiter d'un accompagnement et d'encouragements ?

**Baptiste MEYRONNEINC**

La création du club national éco-quartier a répondu à cette question à l'issue du premier appel à projet. Désormais, il s'agit de faire vivre un réseau réunissant plus de 400 collectivités. Nous n'avons pas encore défini les moyens pour y parvenir. Une solution sera cependant trouvée. Par ailleurs, comme en 2009, 30 à 50 dossiers figureront au palmarès du nouvel appel à projet.

**Bruno BESSIS**

Tous les candidats n'auront pas leur place au palmarès mais nous ne souhaitons rejeter personne. Tous les projets doivent continuer à faire vivre le réseau.

# Les référentiels peuvent-ils nous aider à réinventer les projets ?

## Une charte des éco-quartiers, pour faire la ville renouvelée et la ville intense

- Un outil pratique

### **Agnès DALLOZ**

*Lille métropole communauté urbaine (LMCU)*

Au travers du programme de mandat, LMCU prend en compte le concept d'urbanisme durable. Il a été décliné dans différentes délibérations cadres, elles-mêmes reprises dans les documents d'urbanisme et de façon plus opérationnelle dans la charte des éco-quartiers. Cette dernière s'apparente donc à un outil au service des projets urbains.

Elle est composée de trois chapitres :

- le premier rappelle les enjeux de l'urbanisme durable
- le deuxième présente la méthode de conduite des projets d'éco-quartier
- le troisième définit les objectifs opérationnels de l'urbanisme durable répartis en 24 thématiques.

- Une élaboration participative

La charte de renouvellement urbain durable 2015 de l'aire métropolitaine de Lille a servi de point de départ à la réflexion. Une première version de la charte des éco-quartiers a d'abord été adoptée en 2007 à l'issue d'une concertation menée en interne et avec les communes de LMCU. Ensuite, une concertation élargie à tous les acteurs du territoire (promoteurs, bailleurs, architectes, etc.) a permis d'en rédiger une seconde version, adoptée en avril 2010.

L'élaboration participative du document a présenté plusieurs avantages. Tout d'abord, elle a permis de créer un débat local autour de concepts nouveaux et de faire émerger une culture commune. Ensuite, le référentiel est d'autant plus facilement accepté par les acteurs du territoire qu'ils ont contribué à sa rédaction. Enfin, une charte ainsi créée tient compte des particularités du territoire.

A ce jour, la multiplication des référentiels locaux dans la métropole lilloise témoigne de la richesse de la réflexion des territoires, une réflexion impulsée grâce à l'existence d'une charte de base. A l'échelle nationale, le futur label du ministère de l'Ecologie pourra certainement jouer le même rôle de source d'inspiration pour d'autres collectivités.

- Un niveau de « performance éco-quartier » défini pour 24 critères

La charte des éco-quartiers de LMCU comporte 24 thèmes répartis selon quatre étapes chronologiques :

- le choix du site : les critères de localisation, d'accessibilité, de pollution atmosphérique, sonore, des sols et des eaux doivent être étudiés lors de cette étape

- le projet d'aménagement : à cette étape, il convient de se préoccuper de la mixité des fonctions urbaines, du choix des matériaux des espaces publics et des bâtiments, de la gestion des déchets, de la mobilité, etc.
- la phase de travaux : les clauses d'insertion et le principe de chantier vert doivent faire l'objet d'une réflexion lors de cette étape
- la vie du quartier après les travaux : il s'agit de pérenniser les démarches de développement durable au quotidien.

A chacun des 24 thèmes est associée une fiche définissant un niveau de « performance éco-quartier ». S'il semble difficile de l'atteindre pour tous les thèmes, il est recommandé d'étudier chacun d'entre eux dans le cadre d'une démarche transversale avant de les hiérarchiser puis de ne retenir que les plus pertinents. Le niveau de « performance éco-quartier » se situe à mi-chemin entre un niveau de performance basique (le projet est conforme à la législation) et un niveau de performance d'excellence caractérisé par des ambitions très élevées et des pratiques expérimentales et innovantes. Ce seuil de qualité est défini en fonction d'indicateurs quantitatifs ou qualitatifs.

Par exemple, pour atteindre le niveau de « performance éco-quartier » sur le thème de la diversité sociale, le projet doit répondre aux critères suivants :

- présence de 30 % de logements locatifs sociaux et pour les 70 % de logements restants, atteindre un équilibre proche de 40 % de logements intermédiaires et 30 % de logements libres
- étudier la faisabilité d'un immeuble mixant logement social et logement libre
- intégrer au moins une parcelle ouverte à l'habitat coopératif
- présenter une typologie de logements diversifiée
- offrir une qualité architecturale équivalente au logement libre et au logement social
- prévoir des lieux de convivialité dans les espaces publics et les espaces clos.

Sont considérés comme éco-quartiers dans la métropole lilloise les quartiers atteignant le niveau de « performance éco-quartier » pour au moins 15 des 24 thèmes indiqués dans la charte. Huit de ces 15 critères sont imposés et correspondent aux critères jugés incontournables par LMCU (localisation et accessibilité du site, pollution atmosphérique et sonore, pollution des sols et des eaux, mixité des fonctions urbaines, densité, diversité sociale, plan-masse et pérennisation des démarches de développement durable au quotidien).

- Un accompagnement à la clé

Les projets qui s'inscrivent dans l'ambition de la charte des éco-quartiers de LMCU bénéficient d'un accompagnement, dont les modalités sont formalisées dans un contrat éco-quartier, ajustable à chaque étape de la réalisation du projet. Dans ce cadre, la communauté urbaine est amenée à participer au financement de missions d'AMO ou d'études spécialisées, à mobiliser son expertise interne, etc.

A l'heure actuelle, une vingtaine de projets se revendiquent de cette démarche sur le territoire de Lille métropole. Outre son utilisation comme référentiel par la maîtrise d'ouvrage, la charte des éco-quartiers a permis de définir une vision des éco-quartiers validée politiquement. Grâce à elle, il est également plus facile de nouer un dialogue avec les aménageurs et les concepteurs. Elle permet aussi d'évaluer les propositions des concepteurs à chaque étape de projet. Cependant, elle ne remplace ni un portage politique fort, ni un pilotage approprié du projet.

## L'éco-quartier de l'Union reconnu « projet en devenir » en 2009

- Définir des ambitions pour l'éco-quartier pilote de la métropole lilloise

### **Agnès CRUCE**

*Union Société d'économie mixte (SEM) Ville renouvelée et Société anonyme d'économie mixte (SAEM) Euralille*

A la frontière de Roubaix, de Tourcoing et de Wattrelos, la zone de l'Union s'étend sur une superficie de 80 hectares. Elle accueillait autrefois plusieurs sites industriels dont se pose aujourd'hui la question de la reconversion. Idéalement desservie par le métro et située à proximité de deux centres-villes, cette zone présente aussi l'avantage de s'étaler de part et d'autre du canal de Roubaix, qui deviendra une opportunité de développement du paysage dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain en cours depuis plusieurs années.

Le site de l'Union a été institué éco-quartier pilote de la métropole lilloise par une délibération de LMCU en 2006. Pour inscrire au mieux le projet d'aménagement dans cette démarche de développement durable, il a alors été décidé de le soumettre à un nouvel examen, en tant compte de cette nouvelle donne. Pour ce faire, un groupe de travail élargi réunissant l'aménageur, les trois communes concernées, LMCU, l'urbaniste, l'assistant à maîtrise d'ouvrage pour le développement durable et des associations a été constitué. Il s'est réuni à plusieurs reprises avec pour mission de définir les ambitions du quartier de l'Union en matière de développement durable. La première mouture de la charte des éco-quartiers de la communauté urbaine, alors encore en cours d'élaboration, a été utilisée comme base de réflexion.

Un Référentiel dynamique de développement durable (R3D) a progressivement vu le jour. Il est désormais utilisé depuis mi-2009. Ce document se veut évolutif car le projet d'aménagement ne sera pas achevé avant 15 ans. Or, au cours d'une période aussi longue, il sera nécessaire d'y intégrer plusieurs modifications. Les ambitions de l'éco-quartier de l'Union sont déclinées dans ce référentiel en fonction des trois piliers du développement durable. Elles sont ensuite réparties par thématique (eau, énergie, biodiversité, etc.) et appliquées sur chaque secteur de la zone<sup>2</sup>.

- Une gouvernance participative pour assurer sa réussite

Le R3D définit également une gouvernance participative afin d'accompagner la démarche d'éco-quartier. Ainsi, des groupes de travail ouverts aux usagers sont créés pour traiter certains sujets de manière collective, comme la maison du projet ou encore le parc urbain (élaboration du cahier des charges et suivi de la désignation des concepteurs). Cette façon de procéder répond à la forte demande des usagers d'être informés de l'évolution du projet. Lieu de passage quotidien de nombreuses personnes, le site de l'Union demeure très intégré dans le maillage urbain et son devenir suscite par conséquent un réel intérêt. En outre, les anciens employés des usines de la zone, dont la fermeture est encore récente (la brasserie Terken a cessé son activité en 2004), souhaitent que le projet d'aménagement profite aux habitants du quartier et pas seulement à une population plus aisée.

L'opération de réhabilitation de l'îlot Stephenson – qu'il avait d'abord été prévu de raser – s'est également déroulée en favorisant la participation des habitants du

---

<sup>2</sup> Le site de l'Union ne présente pas une homogénéité globale, il a donc été divisé en sous-ensembles d'une superficie moyenne de 5 hectares.

quartier. Ainsi, pour relier le quartier existant à la zone du projet, il a été décidé de travailler avec les familles concernées sur une maquette à grande échelle du site. Ensuite, pour permettre aux habitants futurs de contribuer à la conception et/ou à la finition de leur logement, une maison témoin a été ouverte à l'automne 2010 dans le cadre d'une commercialisation anticipée. Enfin, l'Atelier électrique, inauguré en avril 2009, constitue un point de rencontre dans le quartier entre les habitants, les architectes, l'équipe de réalisation du projet de réhabilitation, etc. Il est à la fois un lieu de partage, d'acculturation et d'accompagnement du projet.

- Une mise en œuvre riche d'enseignements

Le R3D présente tout d'abord l'avantage de fixer des ambitions élevées. Il permet à tous les acteurs participant à l'expérimentation de progresser. Ensuite, grâce à lui, l'échelle d'intervention dépasse celle du site. En effet, bien des sujets appellent une prise de position au niveau territorial. Par exemple, il n'est pas pertinent de réfléchir sur un quartier fermé lorsqu'il s'agit de définir des solutions de mobilité.

La mise en œuvre du R3D a également révélé la nécessité de fixer des objectifs intermédiaires pour réaliser le projet aujourd'hui sans en réduire les ambitions finales. Enfin, il apparaît indispensable de l'évaluer dès que possible.

## L'éco-quartier Fives Cail Babcock, en cours de réalisation

- Du site industriel à l'éco-quartier de la lenteur

### Véronique GRANGER

*Programmist, Pro-Développement*

L'éco-quartier Fives Cail Babcock s'étend sur la friche d'une ancienne industrie métallurgique. Le site présente de nombreux éléments de similitudes avec celui de l'Union. Par exemple, à Five comme à Roubaix, il s'agit de réhabiliter un espace très pollué par une activité industrielle qui n'a cessé que récemment<sup>3</sup>. Se pose également la question de la préservation de la mémoire des sites au-delà de la valeur architecturale des bâtiments. Ce type de site est tout à fait propice au développement d'un éco-quartier car son aménagement implique nécessairement d'aborder les thèmes du renouvellement, de la revitalisation, de la réintroduction de la nature, etc.

En 2007, l'agence AUC a remporté les marchés de définition du programme et d'aménagement du site Fives Cail Babcock. Dans son projet, elle a notamment fait le choix de réutiliser les grandes halles présentes sur le site, sans pour autant adopter une démarche passéiste (autrement dit, il n'est pas question de transformer l'usine en une sorte de musée). Il a également été décidé de nourrir le projet à partir du concept de « *slow city* »<sup>4</sup>. Dans ce cadre, il s'agit de promouvoir un rythme de vie plus lent, en opposition avec la frénésie qui règne dans les grandes villes. Développement durable, mobilité douce, promotion de la production et des savoir-faire locaux sont autant de principes qui vont de pair avec la « *slow city* ». Au premier abord, l'application d'un tel concept dans un quartier ancré au cœur d'une métropole à grande vitesse qui, de plus, prône le principe de la « ville intense » peut sembler paradoxal. En réalité, disposer d'un éco-quartier qui s'appuie au quotidien sur le concept de lenteur peut être très intéressant. Concernant le quartier Fives Cail Babcock, il s'agira de faire en

<sup>3</sup> Les ateliers de construction mécanique Fives Cail Babcock ont fermé leurs portes en 2001, tandis que la brasserie Terken, sur le site de l'Union à Roubaix, a cessé son activité en 2004.

<sup>4</sup> Le concept de « *slow city* » est né en 1999 dans une petite ville du nord de l'Italie lorsque ses habitants se sont opposés à l'installation d'un restaurant Mac Donald's. Depuis, le mouvement a touché d'autres villes européennes et s'est structuré en réseau. Une charte définit les engagements à respecter pour l'intégrer.

sorte que son identité ne soit pas reniée, tout en signifiant bien qu'il est intégré dans la métropole.

- Un quartier intégré dans le tissu urbain

Situé en plein cœur d'un quartier ouvrier, le site Fives Cail Babcock est entièrement clos. Il représente une emprise foncière de 17 hectares bordée par des maisons de faubourg. L'ampleur du projet d'aménagement de l'éco-quartier – plus de 800 logements seront construits – ne sera pas sans conséquences pour les quartiers alentours. L'avenir de l'ancien site industriel suscite d'ailleurs un fort intérêt et beaucoup de curiosité parmi les habitants des rues voisines. Pour preuve, en 2011, une réunion publique a réuni de nombreux participants. Face à de telles attentes, il est donc primordial de ne pas négliger l'intégration de l'éco-quartier dans le tissu urbain existant et de privilégier le principe de « l'accueil réciproque ». Ont été aussi développés dans le projet les principes d'accueil et d'hospitalité, également en phase avec le concept de « *slow city* »

- D'une acculturation progressive à une réflexion systémique

Pour convertir les différents partenaires (associations, élus des villes de Lille et de Hellemmes, techniciens, etc.) du projet au concept de « *slow city* », une importante démarche d'acculturation a été menée grâce à l'organisation de nombreuses réunions collectives. Pour justifier l'orientation donnée au projet, il a été systématiquement fait référence à des expériences similaires menées dans d'autres villes européennes.

Le thème de la mobilité a notamment fait l'objet d'une réflexion poussée au cours de ces réunions. L'utilisation de la voiture a bien sûr été largement débattue. Pour ne pas faire de l'éco-quartier un espace vecteur de contraintes, il est indispensable de négocier l'adaptation des modes de vie. De plus, au cours de ces discussions apparaissent plus facilement les effets pervers de telle ou telle pratique imaginée par l'urbaniste. Par exemple, le mode de stationnement prévu dans l'éco-quartier aura forcément des répercussions, éventuellement négatives, sur le stationnement dans les quartiers voisins.

Par ailleurs, il convient d'exploiter au maximum les fonctions redistributrices de l'éco-quartier sur les quartiers alentours et réciproquement. Ainsi, plutôt que de construire des équipements propres à l'éco-quartier (une école, un gymnase, etc.), il est préférable de tenir compte des équipements existants à proximité. De cette façon, les interactions avec les quartiers voisins sont facilitées et l'éco-quartier ne vit pas en autarcie. De la même façon, les équipements de l'éco-quartier peuvent servir à ses résidents et aux habitants des quartiers voisins. Par exemple, des parkings en silos peuvent constituer une réponse aux difficultés de stationnement existant à une échelle plus grande que celle de l'éco-quartier.

## Echanges avec la salle

### **De la salle** (Jean-Christophe TOUGERON, DDTM 62)

Les exemples de l'Union et de Fives-Cail montrent des éco-quartiers ancrés dans la ville. Or, la charte des éco-quartiers de LMCU ne me semble pas prendre en compte cette indispensable intégration dans le tissu urbain. En outre, faire du choix du site un critère discriminant laisse penser que certains lieux ne pourront jamais prétendre à devenir des éco-quartiers.

**Agnès DALLOZ**

Ces sujets ont fait l'objet d'une réflexion lors de l'élaboration de la charte. La structuration de son texte ne les fait cependant pas apparaître de façon évidente.

D'une part, nous considérons que dès lors qu'un site est situé dans une zone urbanisable au sens du PLU, il n'existe aucune raison de l'exclure d'une démarche de construction d'un éco-quartier. En outre, nous avons conscience que certaines friches industrielles méritent d'être urbanisées même si elles sont peu accessibles en transports en commun. Pour cette raison, nous cherchons à définir des critères d'accessibilité minimale.

D'autre part, la nécessité d'insérer l'éco-quartier dans le tissu urbain n'est pas négligée puisque ce thème est abordé dans la fiche thématique relative à la forme urbaine. Le principe de solidarité entre l'éco-quartier et les territoires voisins y est notamment développé.

**Vincent BASSEZ**

La charte des éco-quartiers de LMCU est-elle considérée comme un outil contraignant par les communes du territoire ?

**Agnès DALLOZ**

La charte a été votée par le conseil de communauté de Lille métropole. Elle est donc censée faire consensus dans les villes du territoire. En outre, le texte final est issu d'un processus participatif assez large. Les communes, les aménageurs, etc. s'approprient facilement cet outil et l'utilisent pour protéger des projets. Elle n'a jamais fait, à ma connaissance, d'une quelconque contestation.

**De la salle (Yves LALAUT)**

L'une des présentations précédentes a été l'occasion d'évoquer la notion d'échelle. Cette question me semble importante, or elle n'est pas prise en compte dans les référentiels d'éco-quartier, ou tout du moins pas de façon explicite.

**Véronique GRANGER**

Il me semble intéressant de fixer une obligation de moyens dans les référentiels d'éco-quartier, notamment en matière d'accessibilité du site. De nombreuses collectivités développent des projets d'éco-quartier mais dans des zones périurbaines mal reliées au reste de la ville.

**Vincent BASSEZ**

Quel est l'avenir du grand vide de l'Union au regard du grand plein de Fives ?

**Agnès CRUCE**

Le grand vide commence à se remplir. En quatre ans, plusieurs aménagements concrets ont pu voir le jour, car la maîtrise foncière du site était déjà acquise en grande partie. La végétation ayant refait son apparition dans certains endroits de la zone de l'Union, il a fallu s'interroger sur la place de la nature en ville.

**Vincent BASSEZ**

Une charte ou un label éco-quartier ne risque-t-il pas d'être utilisé par des collectivités à des fins de « blanchiment » de lotissements ? Après tout, ne suffit-il pas de cocher les bonnes cases pour figurer au palmarès de l'appel à projet éco-quartiers ?

**Bruno BESSIS**

Nous avons conscience que ce risque existe. Cependant, à l'heure actuelle, nous ne disposons pas encore des moyens qui nous permettront d'éviter de labelliser les projets qui ne le méritent pas.

Par ailleurs, en matière d'échelle, la construction d'un éco-quartier nécessite à mon sens de s'inscrire dans une dimension spatiale et dans une dimension temporelle. En effet, d'une part le projet doit être imaginé à l'échelle d'un territoire suffisamment large pour intégrer également les quartiers alentours. Idéalement, il faudrait pouvoir mesurer les interactions entre le nouvel éco-quartier les quartiers voisins existants. D'autre part, le projet se déroule en général sur une période de temps longue. Pour gérer au mieux le long terme, il convient d'intégrer d'emblée l'outil d'évaluation et de conserver une capacité d'adaptation.

### **Baptiste MEYRONNEINC**

Le label ne doit pas pouvoir justifier des aménagements qui seraient en contradiction avec les objectifs du Grenelle. Un éco-quartier devra forcément s'inscrire dans leur continuité (éviter les dents creuses, limiter la consommation des terres agricoles, etc.). En outre, il ne suffira pas de cocher des cases pour figurer au palmarès de l'appel à projet éco-quartiers. En effet, il était demandé aux candidats de présenter une vision à long terme de leur projet. De plus, les 20 ambitions demeurent suffisamment généralistes pour qu'une réponse puisse toujours y être apportée. Si un candidat se révèle incapable de répondre à l'une d'entre elles, son projet ne relève pas de l'urbanisation durable.

### **De la salle**

La notion de risque ne me semble pas figurer dans les référentiels qui ont été présentés.

### **Baptiste MEYRONNEINC**

En effet, cette notion n'apparaît pas explicitement. Elle est cependant bien intégrée dans le projet.



# Passer de l'urbanisme de normes à l'urbanisme de projet

## Contexte et enjeux du chantier de l'urbanisme de projet

- Des constats inquiétants

### **Bruno BESSIS**

La nécessité d'évoluer de l'urbanisme de normes à l'urbanisme de projet est née de plusieurs constats. Tout d'abord, les documents d'urbanisme se révèlent trop souvent des outils normatifs trop rigides qui freinent l'innovation. Ensuite, il existe en France un fort besoin de construction de logements en raison du desserrement des ménages et de l'évolution démographique. Ainsi, on estime qu'il serait nécessaire de créer entre 330 000 et 400 000 logements par an pendant dix ans pour répondre à la demande. Par ailleurs, outre leur nombre insuffisant, les logements neufs sont désormais le plus souvent construits sur des terrains isolés. Ainsi, entre 2002 et 2009, le pourcentage de maisons individuelles construites en lotissement ou en Zone d'aménagement concerté (ZAC) a diminué de 50 à 26 % au profit de celles réalisées hors lotissement aménagé et pour partie en diffus isolé. Enfin, le phénomène d'étalement urbain a atteint au fil du temps un niveau critique. Aujourd'hui, on estime que les espaces artificialisés augmentent de 3 % chaque année, au détriment des terres agricoles, des espaces naturels, etc.

- Des enjeux stratégiques

Le chantier de l'urbanisme de projet répond à plusieurs enjeux stratégiques. Il participe tout d'abord à la mise en œuvre concrète du Grenelle de l'environnement. Celui-ci fixe en effet comme objectifs :

- la lutte contre l'étalement urbain
- l'utilisation des friches, des dents creuses et des zones sous urbanisées
- l'intégration de l'aménagement et des réseaux de transports dans une optique de développement durable
- la prise en compte des continuités urbaines.

Ensuite, grâce à cette évolution, il s'agit également de promouvoir l'offre de logement intégrée en régulant l'économie foncière, en réduisant les obstacles à la production immobilière et en favorisant les opérations maîtrisées. Enfin, le passage d'une logique de normes à une logique de projet facilitera la réalisation de projets novateurs et conduira à une simplification des procédures. Cette transition est indispensable pour éviter que les normes ne déterminent l'aménagement, alors que la relation inverse doit primer.

Le passage à un urbanisme de projet se traduit déjà en Ile-de-France sous la forme du plan logement. Celui-ci fixe comme objectif de construire dans la région 70 000 logements par an (actuellement, seuls 45 000 nouveaux logements voient le jour chaque année). Signé par le ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement au début de l'année 2011, le plan logement Ile-de-France n'est cependant pas un outil contraignant

## Un processus de travail organisé et performant

- Une démarche participative

### **Baptiste MEYRONNEINC**

Quatre groupes de travail dans lesquels sont rassemblés des représentants d'associations d'élus, d'associations environnementales, de fédérations professionnelles, etc., se sont réunis à diverses reprises et ont rendu en mars 2011 un rapport sur l'urbanisme de projet. Ce processus de réflexion a été encadré par un comité de pilotage présidé par le ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. En outre, un comité des sages composé d'experts (conseillers d'Etat, notaires, etc.) a également été chargé de passer au crible l'ensemble des mesures proposées par les différents groupes de travail pour envisager leur mise en œuvre concrète. Par la suite, un séminaire sera organisé à la fin du mois de mai 2011 pour procéder à la validation des mesures applicables d'emblée. Enfin, ces mesures seront présentées au Parlement durant l'été. Elles concernent des thèmes aussi variés que la maîtrise foncière, la fiscalité ou encore les autorisations d'urbanisme.

- Quatre vecteurs de déploiement identifiés pour les principales mesures du chantier

Les principales mesures du chantier sur l'urbanisme de projet pourront être déployées via quatre vecteurs :

- des mesures par ordonnances prévues par l'article 25 du Grenelle II
- des nouvelles mesures législatives
- des mesures non-législatives (décret, guide pédagogique)
- des mesures intégrées à la Loi de finance (réforme de la fiscalité de l'urbanisme et du foncier constructible).

- Trois exemples concrets

### Réveiller les « Plans d'occupation des sols (POS) dormeurs » anti-Grenelle

L'une des mesures prévues par le chantier de l'urbanisme de projet consiste à réveiller les « POS dormeurs » dont les dispositions vont à l'encontre des principes de bonne utilisation de l'espace voulue par le Grenelle de l'environnement. Il s'agirait, par exemple, de rendre ces dispositions inopposables. Les impacts du réveil des « POS dormeurs » sont multiples puisqu'il conduirait à :

- lutter contre l'étalement urbain
- préserver les espaces naturels et agricoles
- accroître l'efficacité environnementale des POS actuels
- inciter à la mise en place des PLU intercommunaux pour les communes où les POS sont inopérants.

### Des PLU au service des projets

Dans le cadre de l'évolution vers un urbanisme de projet, il est également proposé de réformer les PLU pour rendre leur application plus souple et plus intelligente. A l'heure actuelle, les dispositions des PLU sont souvent très détaillées et elles se révèlent par conséquent très contraignantes. Pour simplifier les PLU, il s'agirait d'en modifier l'architecture en supprimant, en fusionnant ou en modifiant le contenu de certains articles. Grâce à ces modifications, le PLU sera un outil d'accompagnement des politiques volontaristes de production de logements.

**Bruno BESSIS**

Une deuxième proposition concernant les PLU serait de prévoir des dérogations plus nombreuses aux règles prévues en matière de stationnement. Il s'agirait, par exemple, de limiter l'obligation d'aires de stationnement à une place par logement dès lors que celui-ci se situe à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun. Une telle mesure favoriserait le développement d'opérations de logement et de renouvellement urbain dense répondant aux objectifs de développement durable inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des PLU.

**Baptiste MEYRONNEINC**

Enfin, la troisième proposition destinée à améliorer les PLU consisterait à créer des secteurs de projet en zone U et 1 AU. Cette mesure faciliterait l'émergence de projets dont la mise en œuvre est aujourd'hui soumise à dérogations – lesquelles ne sont obtenues qu'au terme d'une longue procédure administrative.

La surface Grenelle

Dans le cadre du chantier de l'urbanisme de projet, il est aussi envisagé d'engager une réforme des surfaces (Surface hors œuvre nette – SHON – et Surface hors œuvre brute – SHOB) pour simplifier et accompagner la performance énergétique. Il s'agirait notamment de promouvoir la construction de bâtiments à haute performance environnementale en neutralisant l'impact des techniques utilisées sur le calcul des surfaces de références de construction.

# « L'urbanisme de projet », pour ouvrir le champ des possibles

## Le grain urbain et son ambition d'inventer de nouveaux modes de vie

- Les enseignements de la démarche Vers un urbanisme de qualité (VUQ)

### **Nathalie MANDARON**

*Espaces naturels régionaux (ENRx)*

En 2008, ENRx a répondu à l'appel à projet lancé par le MEDDTL et adressé aux Parcs naturels régionaux (PNR) sur la qualité du paysage périurbain. Sa candidature a été retenue. Dans le cadre de la démarche expérimentale VUQ, ENRx a accompagné six communes situées en milieu rural ou périurbain engagées dans un projet d'aménagement et de construction de logements. Trois équipes d'urbanistes et d'architectes ont travaillé sur chacun de ces projets. Un an après le rendu des études d'avant-projet, ENRx est désormais capable de tirer des enseignements de cette expérimentation.

Ainsi, l'urbanisme de projet en milieu rural, s'il veut être de qualité, ne doit pas être simplifié. En l'occurrence, la démarche VUQ a nécessité un important investissement intellectuel de la part des équipes pluridisciplinaires qui ont dû élaborer une méthode spécifique pour approcher l'urbanisme de projet en milieu rural. Il leur a également été demandé d'engager une réflexion sur l'évolution des formes urbaines. Il s'agissait, autrement dit, de proposer une alternative au modèle pavillonnaire, une tâche difficile en milieu rural car les formes d'habitat dense y sont inhabituelles.

Par ailleurs, l'expérience VUQ a également démontré que l'urbanisme de projet en milieu rural doit reposer sur une gouvernance précise. Il est indispensable de mobiliser les partenaires institutionnels et techniques autour des élus de la commune, souvent démunis lorsqu'il faut faire face à un lotisseur. L'organisation de réunions régulières entre ces différents acteurs est une première garantie de succès. Mais une bonne gouvernance implique aussi de communiquer auprès des habitants concernés par le projet. Or, dans les communes rurales de petite taille, l'organisation de réunions publiques ne relève pas d'une évidence. Il faut donc œuvrer pour instituer cette pratique.

Autre enseignement tiré de l'expérimentation, il est important de disposer de certaines ressources en ingénierie. Cela permet, entre autres, de profiter d'un regard extérieur porté sur la commune par le représentant d'une communauté d'agglomération, par exemple. Enfin, il convient de traduire les ambitions collectives dans des instruments réglementaires qui favorisent l'intérêt général et la créativité.

- Les exemples de Wavrans-sur-l'Aa et d'Ors

#### Wavrans-sur-l'Aa

La commune de Wavrans-sur-l'Aa a souhaité participer à l'expérimentation VUQ car son PLU prévoit de construire six logements par an pendant dix ans. Elle avait

préalablement acquis à cet effet sept hectares de terrain en extension urbaine. Cependant, l'analyse des caractéristiques du village menée par l'équipe de l'agence Paysage a permis de révéler l'existence d'une vingtaine de fermes situées dans le bourg et capables d'accueillir les 60 logements prévus par le document d'urbanisme. Le projet d'aménagement, initialement prévu en périphérie de la commune, a finalement été ramené à l'intérieur du village. Outre l'intérêt de repeupler le centre bourg, il présente l'avantage de participer à y renforcer les continuités écologiques. Un comité de veille composé d'élus et de techniciens a été mis en place. Il est chargé d'accompagner les propriétaires qui souhaiteraient vendre leur ferme et la voir s'intégrer dans ce projet d'aménagement. De plus, l'équipe municipale a prévu de réviser le PLU de la commune pour permettre de réaliser les travaux futurs.

### Ors

La commune d'Ors, pour sa part, avait réalisé l'acquisition d'un terrain situé face à la nouvelle école pour y construire huit logements. Finalement, grâce à l'accompagnement de l'expérimentation VUQ, 14 logements seront construits sur cette parcelle. Malgré leur caractère mitoyen, ils ont été entièrement conçus pour préserver l'intimité de leurs habitants. En outre, une attention toute particulièrement a été portée à différents principes relevant du développement durable (orientation des logements optimisée pour profiter de la lumière naturelle, mutualisation du traitement des eaux pluviales, etc.).

A Wavrans-sur-l'Aa et à Ors, il ne reste plus qu'à espérer que les projets conçus dans le cadre de l'expérimentation VUQ puissent voir le jour. Car dans de telles communes, si les investisseurs et les bailleurs ne se mobilisent pas sur ces nouvelles propositions d'aménagement, l'urbanisme de projet restera un vain mot.

- Les exemples d'Eppe-Sauvage et de Rumingham

### **Julien BOIDOT**

*Architecte-urbaniste, BNR*

BNR est l'une des trois agences d'urbanisme et d'architecture investie dans le projet VUQ. Si l'intitulé de la problématique posée était le même pour les six communes accompagnées, il a pris un sens particulier pour chacune d'entre elles du fait de leurs contradictions spécifiques. Pour travailler avec les élus, nous avons choisi d'utiliser des moyens de représentation et d'échanges alternatifs aux plans présentés traditionnellement. Il était notamment important de leur faire comprendre la nécessité d'envisager le projet d'aménagement à une échelle de temps longue.

### Eppe-Sauvage

La commune d'Eppe-Sauvage se situe dans le PNR de l'Avesnois. Les élus municipaux souhaitaient proposer une offre de logements adaptés aux besoins de personnes vivants seules ou de jeunes couples qui souhaitent s'installer dans le village où ils ont grandi et qui n'ont pas les moyens d'acquérir une grande maison. Lorsque l'expérimentation VUQ a débuté, le PLU de la commune était en cours de réalisation. Il ne tenait cependant pas compte des qualités paysagères et naturelles du site, puisqu'il était prévu de consommer des terres agricoles pour construire un lotissement. Plutôt que d'ouvrir un droit à bâtir sur la zone prévue, l'équipe de l'agence BNR a imaginé des règles alternatives d'urbanisation qui permettraient de préserver la qualité du site (s'insérer entre les zones naturelles, construire à proximité d'un bâtiment préexistant, etc.).

Le projet de BNR s'est construit grâce à une méthode spécifique intitulée « grain rural ». Les objectifs poursuivis étaient de préserver les distances (Epe-Sauvage est un village isolé organisé en plusieurs hameaux), de préserver la vue sur le paysage, de limiter la consommation de terres agricoles, de mutualiser les usages de certains équipements (la voirie, par exemple), etc. Un grain rural correspond finalement à un groupement de cinq à sept logements. Cette masse critique de bâti nous semblait adaptée à l'espace rural.

#### Ruminghem

La commune de Ruminghem, quant à elle, se situe dans un paysage de wateringues au cœur du PNR des Caps et Marais d'Opale. Grâce à l'expérimentation VUQ, les élus municipaux souhaitaient avant tout développer une nouvelle place au centre du village. Mais ce projet impliquait également de mener une réflexion plus large sur l'organisation des espaces publics et des équipements de la commune. Finalement, l'équipe de BNR a donc proposé, dans le cadre du projet de revitalisation de la place du village de construire de nouvelles classes pour l'école et d'implanter les services municipaux différemment. Au vu du contexte expérimental de la démarche, l'agence a pris le parti d'oser soumettre aux élus une proposition réellement innovante.

#### **Nathalie MANDARON**

La ville de Ruminghem a connu une importante croissance démographique en moins de dix ans. Plusieurs lotissements ont été construits pour répondre à la demande de logements mais aucun espace public n'a été aménagé. L'accompagnement dans le cadre de la démarche VUQ a permis de faire prendre conscience aux élus de l'évolution qu'avait connue leur village.

## **L'innovation technique, source d'inspiration pour de nouvelles pratiques**

- L'apport des services de l'Etat

#### **Eric FISSE**

*DDTM 59*

Dans le cadre du projet d'éco-quartier à Aulnoy-lez-Valenciennes, notre seul mérite, en tant que service de l'Etat, a été d'adopter une posture de facilitateur et d'écoute. L'apport de la DDTM 59 a forcément été limité sur les problématiques d'urbanisme. En revanche, le partenariat engagé s'est révélé fructueux dans d'autres domaines. La DDTM 59 dispose notamment d'une forte capacité à mobiliser les partenaires dont la présence est nécessaire pour réaliser le projet. En outre, le CETE est capable d'apporter son expertise pour le montage juridique et technique du dossier.

- Stocker la chaleur de l'été pour se chauffer pendant l'hiver

#### **Jean-Luc COLLET**

*Architecte-urbaniste*

La démarche lancée à Aulnoy-lez-Valenciennes est née du constat d'un paradoxe : en hiver, il fait trop froid tandis qu'en été, il fait trop chaud. Dans ce contexte, comment trouver un équilibre et pratiquer un stockage inter-saisonnier de la chaleur du soleil pour parvenir à l'autonomie énergétique (chauffage et électricité) ? Pour tenter une telle expérience, l'intérêt n'est pas de raisonner à l'échelle individuelle mais plutôt sur un espace urbain construit, d'une superficie moyenne de 5 hectares et regroupant par

conséquent environ 400 logements. La méthode utilisée consiste à stocker à 10, 20 ou 30 mètres de profondeur la chaleur accumulée dans des serres pendant l'été. Pendant la saison froide, cette chaleur est réacheminée vers la surface pour couvrir les besoins de chauffage et d'électricité.

Une telle démarche est bien évidemment inhabituelle. Pour assurer sa réussite, et surtout sa pérennité, il est primordial que les acteurs publics comme les acteurs privés s'y associent. L'Agence nationale de la recherche (ANR) a validé le projet de stockage inter-saisonnier autonome qui sera mis en place dans l'éco-quartier d'Aulnoy-lez-Valenciennes. Mais pour que le système fonctionne, y compris en l'absence de ses concepteurs, il est indispensable de constituer une mémoire du projet. Enfin, cette démarche a vocation à être reproductible.

## L'innovation économique, levier de la ville durable ?

- Une action prospective sur le développement économique durable

### Jean-Christophe LIPOVAC

*Centre ressource du développement durable (CERDD)*

Le CERDD a mené une action prospective en partenariat avec la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Grand Lille sur la notion de développement économique durable. La réflexion s'est engagée à l'échelle de la ville, car celle-ci est à la fois :

- un des supports des mutations sociales, sociétales et économiques
- un lieu qui favorise la reproduction du modèle industriel ou l'émergence de nouveaux modèles économiques (économie de la fonctionnalité, économie circulaire, etc.)
- un laboratoire d'expérimentation des innovations qui conduiront à concevoir la ville de demain.

Cependant, les acteurs économiques, publics et techniques évoluent encore trop souvent en parallèle sans jamais se rencontrer. L'enjeu de l'action prospective du CERDD et de la CCI Grand Lille consiste donc à faciliter la rencontre entre des acteurs de culture différente pour susciter une convergence de leurs points de vue.

- Objectifs et méthode de la vision prospective

Avec l'action prospective « Villes durables et nouveaux modèles économiques » menée par le CERDD et la CCI Grand Lille, il s'agit d'atteindre les objectifs suivants :

- identifier et caractériser un éventail de nouveaux services et de nouvelles activités afin d'explorer le champ des possibles sur la mobilité, la consommation...
- amorcer un dialogue entre les acteurs de la ville durable et définir les conditions d'émergence d'un milieu innovateur
- interpeller l'ensemble des décideurs politiques, économiques et sociaux de la ville sur les potentialités régionales en matière d'innovation.

Pour ce faire, un groupe de réflexion pluridisciplinaire, composé d'une trentaine de participants issus d'horizons divers (bailleurs, entrepreneurs, chercheurs, praticiens des collectivités, urbanistes, etc.) a été constitué. Il constitue un lieu de rencontre entre différents champs de savoirs et de savoir-faire. Le travail du groupe est appuyé par le laboratoire ATEMIS<sup>5</sup>, dirigé par Christian Dutertre.

<sup>5</sup> Analyse du travail et des mutations industrielles et des services

Une note de problématique a déjà été élaborée et un séminaire de lancement de l'action destiné à construire un cadre commun de réflexion a été organisé en décembre 2010. Ensuite, deux zooms thématiques (l'un sur habiter durablement les villes et de demain et l'autre sur la mobilité) ont été réalisés en février et en avril 2011 pour amorcer la réflexion collective autour des innovations. Un séminaire d'étape aura lieu le 16 juin 2011. Il permettra de réunir dans une synthèse les premiers enseignements de la démarche. Enfin, une note de problématique destinée à interpeller des décideurs locaux sera rédigée au cours du second semestre 2011.

- Les premiers enseignements

Les premières réunions ont permis de révéler l'existence de certains points de convergence. Ainsi, il existe une prise de conscience partagée des enjeux relatifs à la ville durable et des mutations sociétales en cours. En outre, le concept de ville durable fait lui-même l'objet d'un consensus. Il est compris de la même façon par les différents acteurs engagés dans la démarche qui y associent les mêmes réalités (mixité sociale et fonctionnelle, priorité aux transports autres que la voiture, gestion optimale des fluides et des déchets, rapport renouvelé à la nature, etc.). Cependant, si l'objet de la réflexion prospective suscite une adhésion partagée, ce n'est pas le cas de la méthode à mettre en œuvre pour l'atteindre.

Pour parvenir à construire la ville durable, il semble indispensable d'intégrer les habitants et les usagers finaux à sa conception. En outre, il serait également profitable d'opérer une recomposition des périmètres d'intervention des opérateurs urbains (aménageurs et bailleurs, en particulier) et des entreprises de services urbains. Enfin, seules une animation territoriale et une véritable dynamique d'acteurs permettront d'élaborer et de mettre en œuvre les solutions de la ville durable.

- Une grille de lecture pour articuler les modèles de ville durable et les nouveaux modèles économiques

Pour articuler la ville durable et les nouveaux modèles économiques, le CERDD a élaboré une proposition de grille de lecture autour de huit principes :

- la proximité et les circuits courts
- l'économie des matières et des fluides
- l'adaptabilité et la réversibilité
- la mutualisation
- la coopération et la coproduction
- la créativité et l'innovation
- une pensée d'ensemble évolutive
- la responsabilité de tous et la citoyenneté.

## Echanges avec la salle

- La baisse des rejets de carbone à Aulnoy-lez-Valenciennes

**De la salle** (Gustave MEUNIER, Ecole nationale des techniciens de l'équipement – ENTE)

La consommation énergétique des logements est responsable d'environ 40 % des rejets de carbone. A Aulnoy-lez-Valenciennes, cette proportion diminuera-t-elle une fois l'éco-quartier réalisé ?

**Eric FISSE**



A l'échelle de la ville, les rejets de carbone diminueront en moyenne de 0,02 %. La baisse ne sera pas significative car il reste encore à réhabiliter le parc de logements existant.

### **Jean-Luc COLLET**

Le système de stockage de chaleur inter-saisonnier qui doit être mis en place à Aulnoy-lez-Valenciennes permettra de couvrir les besoins de 800 logements, soit les 400 logements de l'éco-quartier et 400 logements environnants. Le projet aura donc également un impact sur l'habitat existant.

- Lotissements et développement durable

#### **De la salle** (Isabelle MATYKOWSKI, PNR Scarpe Escaut)

Dans le cadre du chantier mené par le MEDDTL sur l'urbanisme de projet, l'une des mesures non-législatives prévues consisterait à créer une certification pour promouvoir les éco-lotissements. Pourquoi ce dernier terme est-il utilisé ? Est-ce pour permettre à chaque type de production de s'intégrer dans cette démarche ?

### **Baptiste MEYRONNEINC**

Les lotissements, tels qu'on les connaît aujourd'hui, continueront à se développer. Grâce à une certification pour les éco-lotissements, notre objectif est de rendre leur construction aussi durable que possible. Cette mesure constituerait également un moyen d'intervenir sur les lotissements existants (promotion d'une surdensification, d'une meilleure liaison avec la ville existante, etc.). Il s'agit finalement d'un levier pour s'engager sur la voie de l'aménagement durable même dans les lotissements. Elle n'est cependant qu'au stade de l'élaboration et le terme « éco-lotissement » est peut-être mal choisi.

### **Bruno BESSIS**

Le modèle du lotissement ne sera pas abandonné en dépit de la réflexion menée sur les éco-quartiers. Toutefois, ce n'est pas tant le modèle que son utilisation qui pose aujourd'hui problème. Avec une certification pour les éco-lotissements, il s'agit de faire évoluer le modèle du lotissement vers des mesures plus durables.

### **Julien BODOIT**

Le projet de BNR pour la commune de Ruminghem comporte l'aménagement d'un lotissement dense. Le terme « lotissement » a une connotation négative, mais à tort puisque l'on peut parfaitement choisir cet outil pour aménager une partie d'une ville durable.

### **Nathalie MANDARON**

Un PLU peut encadrer par des orientations précises l'action du lotisseur. Il est donc important d'élaborer des documents d'urbanisme de qualité. Cependant, encore faut-il disposer de l'ingénierie nécessaire pour y parvenir.

- Eviter les effets pervers

#### **De la salle** (Yves LALAUT)

Une analyse des effets pervers que pourraient engendrer les mesures de simplification du droit de l'urbanisme a-t-elle été réalisée ? L'effet de ces changements sera-t-il réellement positif ?

### **Bruno BESSIS**

Deux garde-fous devraient nous éviter de subir tout effet pervers :

- d'une part, le comité des sages a examiné l'ensemble des mesures proposées et il n'a émis aucune remarque négative
- d'autre part, chaque mesure envisagée fera l'objet d'une étude d'impact.

- Innovation et gouvernance

**De la salle** (Chantal ADJRIOU)

Pouvez-vous décrire le fonctionnement du système de stockage de chaleur intersaisonnier dont l'installation est prévue à Aulnoy-lez-Valenciennes ?

**Jean-Luc COLLET**

L'éco-quartier comptera plusieurs serres maraîchères. Pendant l'été, la chaleur accumulée sous la serre sera récupérée et stockée en prévision des besoins de chauffage pendant l'hiver. Environ 40 % de cette chaleur sera utilisée pour chauffer les serres pendant l'hiver et les 60 % restants serviront à chauffer les 400 logements de l'éco-quartier. Ce système garantit en outre un revenu supplémentaire aux agriculteurs qui cultiveront les serres maraîchères puisqu'ils vendront en hiver la chaleur accumulée pendant l'été.

L'utilisation du système de stockage de chaleur intersaisonnier nécessite une rupture totale avec les modes d'alimentation énergétique habituels. Il est impossible de s'y convertir progressivement. Par ailleurs, ce système ne pourra fonctionner que si sa gouvernance est assurée par une structure coopérative réunissant des acteurs publics et des acteurs privés. Nous travaillons actuellement à l'élaboration d'un statut juridique qui permettrait d'organiser une telle coopération financière, encore inédite en France mais déjà répandue dans les pays anglo-saxons et en Allemagne. Un opérateur privé sera ensuite recruté pour gérer le transfert de chaleur et les serres. Les premières constructions démarreront en 2012.

Pour parvenir à imaginer et à concevoir ce système innovant, nous n'avons pas tenu compte de la réglementation qui aurait risqué de nous freiner. Elle serait plus utile en accordant une marge de manœuvre plus large aux porteurs de projet.

**Vincent BASSEZ**

Quel regard portent les participants sur le principe de la coproduction ? Certains doutent-ils de la réalité d'un tel processus ?

**De la salle** (Yves LALAUT)

Une telle expérience est très riche, mais dans ce cadre, les délais de mise en œuvre sont parfois très longs.

- Le défi de l'urbanisme durable en milieu rural

**De la salle** (Perrine MALLET, DDTM 62)

De nombreuses communes situées aux alentours d'Arras et de Béthune et dans un secteur très rural, ne possèdent pas de document d'urbanisme. Les arguments en faveur d'un urbanisme de projet et de qualité que l'on peut exposer aux élus de grandes villes n'auront aucun effet sur ceux de ces petites communes. Les PLU intercommunaux seront d'une aide précieuse pour amener ces communes rurales sur la voie de l'urbanisme durable mais ils n'émergent que très lentement.

**Bruno BESSIS**

Bien évidemment, il est impossible de tenir le même discours au maire d'une grande commune qu'à celui d'un petit village. Toutefois, en dépit d'un contexte différent, rien

n'empêche les services de l'Etat de tenir un discours au moins un peu innovant. Des principes comme la réhabilitation des centres bourgs ou le grain rural trouveront certainement un écho dans les petites communes du milieu rural.

Les PLU intercommunaux ouvriront également de nouvelles perspectives à une échelle plus large que celle de la commune.

**Nathalie MANDARON**

Cette réflexion pose plus généralement la question de la vie en milieu rural. Aujourd'hui, quelle campagne veut-on ? Une campagne qui sert de terrain de loisirs pour les habitants des villes pendant les week-ends ? Une campagne désertée pendant la journée par des habitants qui chaque jour gagnent la métropole la plus proche pour aller travailler ? Ou bien une campagne dynamique ?

Aujourd'hui, les agriculteurs constituent une population vieillissante et la rentabilité de leurs exploitations est fragile. Lorsqu'ils parviennent à l'âge de la retraite, ils vendent leurs terres dans la précipitation pour se constituer une petite rente. Une telle attitude va à l'encontre d'un aménagement durable des campagnes. Mais il faudrait avant tout que l'économie agricole soit plus épanouie pour qu'il en soit autrement.

**Vincent BASSEZ**

Certains villages concernés par l'expérience VUQ ne constituaient pas, *a priori*, un terreau plus favorable que ceux des environs de Béthune et d'Arras pour mener une démarche d'urbanisme durable.

**De la salle** (Hélène LETOMBE, CAUE 62)

En milieu rural, les élus sont habitués au modèle du lotissement. L'urbanisme de projet leur permet d'envisager un aménagement différent et leur donne envie de s'engager dans une démarche similaire.

**Nathalie MANDARON**

Certaines communes accompagnées dans le cadre du projet VUQ ne parviennent pas à s'engager dans la phase opérationnelle d'aménagement car les investisseurs n'éprouvent aucun intérêt pour leur territoire. Or, tant que le projet n'aura pas réellement vu le jour, il sera difficile de convaincre les communes voisines de l'intérêt de cette démarche.

**Julien BODOIT**

Une culture commune peut cependant être ainsi transmise aux élus. La gestion de l'urbanisme de projet sur le long terme, je le reconnais, pose néanmoins problème.

**Vincent BASSEZ**

La région Nord – Pas de Calais compte des ressources nombreuses dans le domaine de l'urbanisme. Il est vrai, cependant, que certaines agglomérations en absorbent une grande partie.

# Clôture

## **Chantal ADJRIOU**

Il m'appartient de conclure cette journée et d'en tirer quelques enseignements. Ce n'est pas une tâche aisée. Dans un premier temps, nous avons abordé la problématique des référentiels (chartes et labels). Ces outils se révèlent nécessaires pour suivre et évaluer une démarche. Leur élaboration s'inscrit également dans le cadre d'un processus d'appropriation et de définition de l'objet que constituent les éco-quartiers. J'ai également retenu des discussions l'importance de la négociation. L'élaboration et l'adoption d'un référentiel posent en effet la question du faire-ensemble et du partage. Par ailleurs, cet outil doit également reposer sur un portage politique fort et son contenu doit répondre à des demandes sociétales. Enfin, s'il est primordial d'établir des normes, elles ne doivent pas freiner l'innovation.

Dans un second temps, les débats ont justement porté sur la relation entretenue entre le projet et la norme. Et chacun en convient : ce n'est pas la norme qui fait le projet mais bien le projet qui fait la norme. L'évolution des règles d'urbanisme, qui fait l'objet d'une réflexion au sein du MEDDTL, ne sera certainement pas anodine. Celle-ci devra de plus répondre à deux ambitions paradoxales : offrir une certaine souplesse tout en garantissant la stricte application des PLU.

Les discours tenus au cours de cette journée sont finalement plutôt classiques. Ils ont repris les préoccupations auxquelles nous sommes quotidiennement confrontés : la mobilisation des acteurs, les processus d'appropriation des concepts et des objets, etc. Les services du MEDDTL s'interrogent, quant à eux, sur la façon de gérer la massification de la mobilisation sur les éco-quartiers. Enfin, il me semble que chacun a signifié son plaisir d'innover. Dans ce contexte, chacun a un rôle très précis. Il revient, par exemple, aux collectivités territoriales de jouer celui de l'intégrateur.

Pour terminer, il me semble important de souligner que certains sujets, bien qu'ils conditionnent la nouvelle urbanité, n'ont pas été abordés au cours de cette journée. La juxtaposition d'éco-quartiers ne permettra pas de construire cette nouvelle urbanité. Ce serait oublier l'importance de l'habitat existant. La place du milieu rural dans le phénomène de métropolisation aurait également pu être débattue plus longuement. Par conséquent, il faudra encore organiser de nombreuses journées de rencontre et d'échange.

# Sigles

AD4 : Aménagement durable opérationnel  
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage  
ANR : Agence nationale de la recherche  
ATEMIS : Analyse du travail et des mutations industrielles et des services  
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement  
CCI : Chambre de commerce et d'industrie  
CERDD : Centre ressource du développement durable  
CETE : Centre d'études techniques de l'équipement  
CVRH : Centre de valorisation des ressources humaines  
DDT : Direction départementale des territoires  
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer  
DGALN : Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
DREAL : Direction régionale de l'aménagement et du logement  
ENRx : Espaces naturels régionaux  
ENTE : Ecole nationale des techniciens de l'équipement  
LMCU : Lille métropole communauté urbaine  
MEDDTL : Ministère de l'Environnement, du Développement durable, du Transport et du Logement  
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable  
PCET : Plan climat énergie territorial  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PNR : Parc naturel régional  
POS : Plan d'occupation des sols  
R3D : Référence dynamique de développement durable  
SCoT : Schéma de cohérence territoriale  
SAEM : Société anonyme d'économie mixte  
SEM : Société d'économie mixte  
SHOB : Surface hors œuvre brute  
SHON : Surface hors œuvre nette  
SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie  
VUQ : Vers un urbanisme de qualité  
ZAC : Zone d'aménagement concerté



Synthèse

5 mai 2011

© CVRH d'Arras