

# Retour sur des Projets innovants

Grand quart Est de la France

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Développement durable  
Prévention des risques  
Infrastructures, transports et mer



CETE  
Est  
DREAL  
Lorraine

Présent  
pour  
l'avenir

# Preface

Les travaux menés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit le MEEDDM à lancer fin 2008 le plan ville durable qui comprend notamment un volet écoquartiers. Une consommation maîtrisée des espaces naturels, des impératifs de sobriété énergétique, une mobilité réinventée, une présence accrue de la nature au sein même de la ville, une gestion économe des ressources constituent des objectifs placés désormais au cœur de nombreux projets. Une conception différente de l'aménagement de nos villes, quartiers et villages anime de plus en plus d'acteurs de l'aménagement- collectivités, aménageurs, urbanistes- qui ont d'ores et déjà relevé le défi.

La DREAL Lorraine en lien avec les quatre DDT souhaite accompagner les collectivités engagées dans ce mouvement.

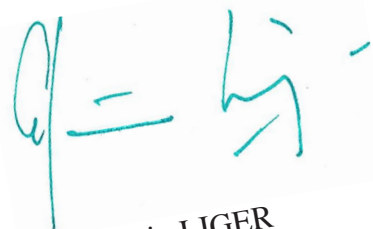
Parce que l'échange d'expériences, la confrontation des points de vue permettent d'avancer ensemble, la DREAL a demandé au CETE de l'Est de mener un travail de référencement d'opérations exemplaires dans le grand Nord-Est.

Une dizaine de projets innovants à divers titres et une dizaine d'opérations privilégiant une forme urbaine dense, situés en milieu urbain, péri-urbain ou rural, ont été sélectionnés et analysés.

Il ne s'agit pas ici de mener un travail d'inventaire mais à partir de quelques opérations sélectionnées de répondre à ces questions : où et comment se construisent les écoquartiers ? En quoi le projet se distingue-t-il ? Quels sont les vecteurs de réussite ? Quels en sont les freins ?

Les réponses à ces questions témoignent d'une approche nouvelle pour construire nos quartiers. Elles ne constituent en aucun cas un mode opératoire uniformisé : à chaque territoire, quartier... son projet !

Le DREAL LORRAINE



Alain LIGER

# Sommaire

## Partie 1

<b>Démarche</b> .....	p3-4
<i>Méthodes et objectifs</i>	
<b>Choix des 10 références</b> .....	p5-6
<i>Des exemples représentatifs</i>	

## Partie 2

<b>Fiches</b> .....	p7-10
<i>Comprendre les démarches de projet</i>	

## Partie 3

<b>De l'écoquartier à la ville durable</b> .....	p11-12
<i>Construire une politique écoresponsable</i>	
<b>Partenaires indispensables du projet</b> .....	p13-14
<i>Construire les bases d'un partage de compétences</i>	
<b>Indicateurs</b> .....	p15-16
<i>Définir des outils d'évaluation et prise de décisions</i>	
<b>Difficultés</b> .....	p17-18
<i>Identifier les risques et capitaliser les connaissances</i>	
<b>Démarches / labels</b> .....	p19-20
<i>Appuis techniques supplémentaires &amp; marketing</i>	

<b>Conclusion</b> .....	p21-22
-------------------------	--------

<b>Glossaire</b> .....	p23-28
------------------------	--------

# Objectifs

Le Grenelle de l'environnement fixe comme enjeu d'imaginer et de mettre en œuvre la ville durable. L'urbanisme concentre en effet une part significative des leviers de la mise en place d'une politique de développement durable. Son importance est d'autant plus forte qu'elle touche directement les modes de vie quotidiens des citoyens. Il s'agit donc de définir de nouveaux modes de faire la ville et de la vivre.

Cela se traduit sur plan opérationnel, dans le domaine de l'aménagement du territoire, par la mise en place, entre autres, du premier appel à projet «Eco-Quartier» en 2009. L'évolution de nos modes d'aménagement vers la réalisation de projet urbain n'est pas sans difficultés, tant sur le plan technique que sur celui de la gouvernance. Cette démarche s'inscrit donc dans un appui aux collectivités afin d'accompagner la recherche architecturale et urbaine et de valoriser les expériences les plus pertinentes.

Compte tenu des spécificités de chaque territoire, dans la continuité de cette dynamique, ce document se veut être la territorialisation de cette action d'accompagnement et de valorisation. C'est pourquoi l'ensemble des dix projets détaillés ici se trouve dans ce que nous appellerons le Grand quart Est de la France : Alsace, Champagne Ardenne, Franche Comté, Lorraine et Nord de la Bourgogne.

L'objectif de ces fiches de cas et de ce document de synthèse d'accompagnement est de favoriser la diffusion de bonnes pratiques en matière d'urbanisme durable. Il ne doit pas être seulement une utopie, il doit avoir un visage concret et s'inscrire dans un processus d'évolution itératif.

«on ne résout pas un problème avec les modes de pensée qui l'ont engendré.»

Albert Einstein

Pour réaliser ce travail, une première phase de référencement d'opérations remarquables susceptibles de correspondre aux enjeux étudiés a eu lieu. Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur un réseau de partenaires locaux en prise directe avec leurs territoires d'actions: DDT, CAUE, Bailleurs Sociaux, Parcs Naturels Régionaux, etc. Cela a permis d'établir un panel de projets récemment sortis de terre ou en cours de construction. Sur cette base, une sélection de dix projets exemplaires, par les enseignements que l'on peut tirer de leur étude, a été réalisée suivant un certain nombre de critères:

- degré d'innovation urbaine et architecturale visant à s'inscrire dans une démarche de développement durable
- capacités du projet à produire un tissu urbain cohérent
- caractère reproductible de la démarche (à d'autres projets ou à la politique communale)

En complément de ces indicateurs qualitatifs et quantitatifs, l'arbitrage s'est également fondé sur la volonté de constituer un corpus diversifié tant dans la forme que dans le contexte:

- urbain / périurbain / rural
- constructions neuves / renouvellement urbain

Nous espérons que cette variété permettra, si ce n'est de répondre à toutes les situations, tout du moins d'illustrer la diversité des solutions possibles.

*NB : parmi ces projets, tous ne sont pas encore sortis de terre. Pour ces derniers, nous ne pouvons présumer du résultat final. Dans ce sens, il faut retenir que plus que l'image du projet, c'est la démarche du projet qui doit accompagner nos réflexions.*

## 1/ Adamswiller :

*Consécutif à l'élaboration du PLU, ce projet d'aménagement communal à long terme s'appuie sur la mise en place d'indicateurs et d'outils d'aide à décision (ensoleillement, gestion de l'eau pluie, etc).*

*De plus, le projet ne met pas en oeuvre des procédures exceptionnelles, la démarche est donc reproductible.*

## 3/ Sainte-Croix-aux-Mines - les Coccinelles :

*Réinterprétation innovante de la procédure de lotissement tant dans la forme (urbaine et architecturale) que dans la démarche (partenariat, concertation, etc).*

*De plus, le projet datant de 2007, il est donc possible de tirer des enseignements des difficultés rencontrées.*

## 4/ Combrimont :

*Réalisation d'un document type PLU (avant la loi SRU), nourri par une véritable étude urbaine environnementale, et d'un projet de développement communale sur concours dans un village de 160 habitants.*

*De plus, le projet, de 2005, offre une grande richesse d'enseignements (réussites et échecs) à capitaliser.*

## 4/ Saint-Dié-des-Vosges - Ecolline :

*Opération résidentielle en auto-promotion et pour partie en auto-construction pour et par 10 familles. Du choix du terrain, aux principes d'aménagement et de construction, on découvre les motivations, les difficultés et les limites de ce type de démarche.*

## 5/ Walbach :

*Projet d'écoquartier mixte, à proximité d'une gare, porté par un groupement de deux promoteurs engagés dans un partenariat volontaire et productif avec la commune, le CAUE et le Parc Naturel Régional.*

*De plus, une commission locale de conseil en architecture, urbanisme et environnement a été mise en place.*

## 6/ Fraize :

*Suite à la réalisation d'un PLU, puis d'une étude urbaine visant à définir les grandes orientations de la commune, mise en oeuvre d'un projet de pôle mixte d'innovation environnemental.*

*De plus, le projet prend place sur un foncier industriel en friche riche d'un patrimoine industriel à réhabiliter.*

## 7/ Issenheim :

*Ecoquartier en centre bourg développé sous l'impulsion de la commune et soutenu par l'appel à projet quartier innovant du conseil général du Haut-Rhin.*

*De plus, ce projet est la première tranche d'un projet communal qui s'est traduit par une ZAC multi-sites.*

## 8/ Dijon - Heudelet :

*Ecoquartier 100% piéton, il constitue la seconde phase de la réhabilitation en plein centre ville d'une caserne militaire, la phase une à vue l'installation du GrandDijon dans le bâtiment principal.*

*De plus, il concrétise une politique globale : plan d'orientations stratégiques d'aménagement durable.*

## 9/ Chalon-sur-Saône - Saint Jean des Jardins :

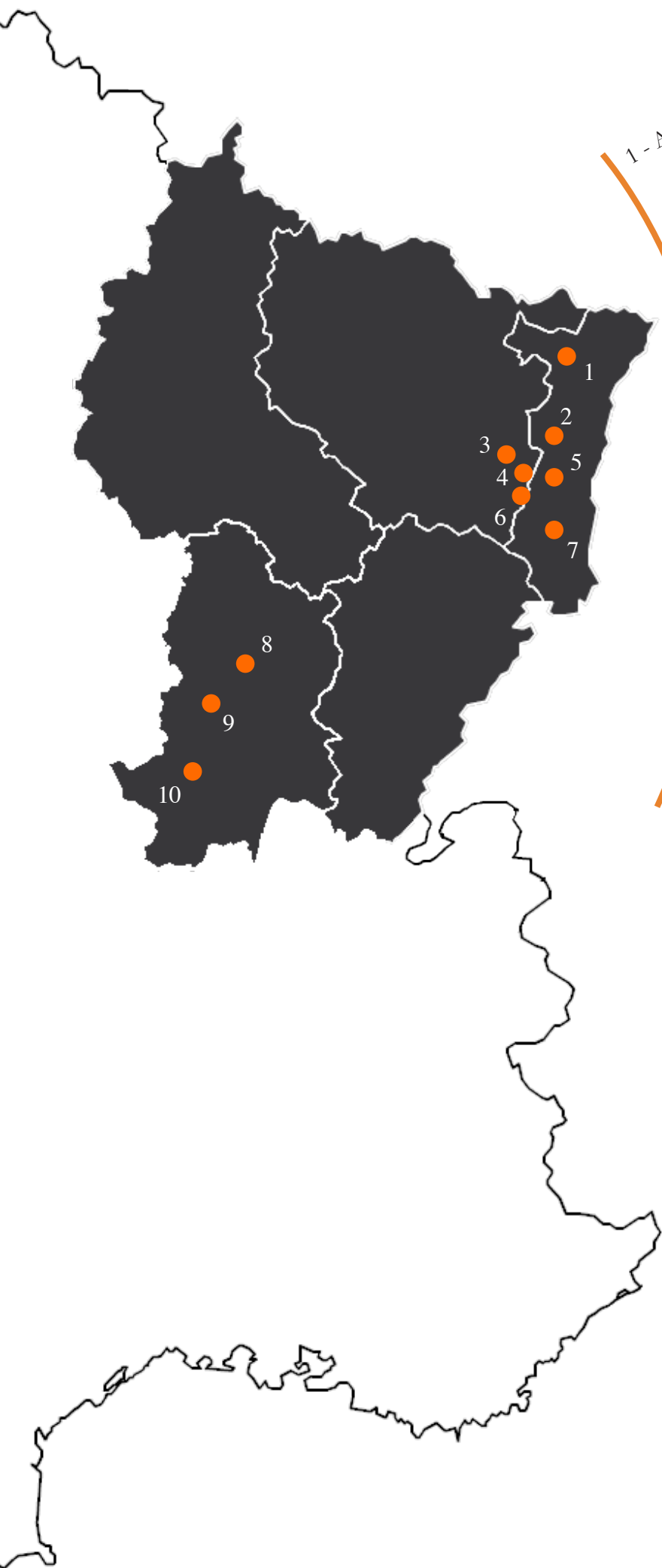
*Premier (2002) écoquartier français, affiché comme tel, il reste encore d'actualité aujourd'hui et nous permet de prendre du recul sur les mesures à mettre en place et les pièges à éviter.*

*De plus, loin des projets expérimentaux, cette opération est réaliste et sa démarche est reproductible.*

## 10/ Montceau-les-Mines - Cité du magny :

*Réhabilitation urbaine d'une ancienne cité minière, ce projet singulier offre un regard différent sur des problèmes généraux, cela enrichit nos réflexions et nous permet d'avancer.*

*De plus, le coeur du projet concerne la réhabilitation d'un patrimoine de logements ouvriers important.*



- 1 - Adamswiller
- 2 - Sainte-Croix-aux-Mines - les Coccinelles
- 3 - Combrimont
- 4 - Saint-Dié-des-Vosges - Ecolline
- 5 - Walbach
- 6 - Fraize
- 7 - Issenheim
- 8 - Dijon - Heudelet
- 9 - Chalon-sur-Saône - Saint Jean des jardins
- 10 - Montceau-les-Mines - Cité du Magny

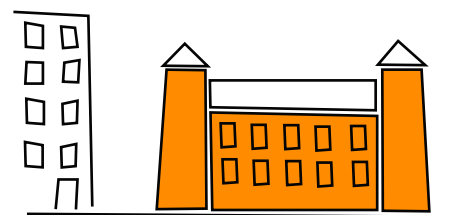
## Projets de requalification urbaine

*Dijon / quartier Heudelet*

*Fraize / manufacture des Aulnes*

*Monceau-les-Minces / cité du Magny*

*Sainte-Croix-aux-Mines / le lotissement des Coccinelles*



## Projets en milieu rural

*Adamswiller*

*Combrimont*

*Ecolline*

*Fraize / manufacture des Aulnes*

*Sainte Croix aux Mines / le lotissement des Coccinelles*

*Walbach*



## Projets mixtes (logements & activités)

*Dijon / quartier Heudelet*

*Fraize / manufacture des Aulnes*



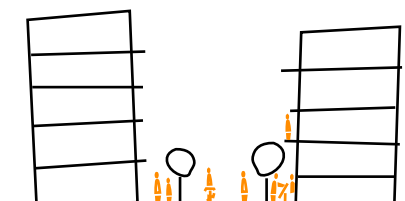
## Projets visitables (tout ou partie)

*Chalon sur Saône / Saint Jean des Jardins*

*Combrimont*

*Sainte Croix aux Mines / le lotissement des Coccinelles*

*Walbach - Dijon*



## Montage partenarial innovant

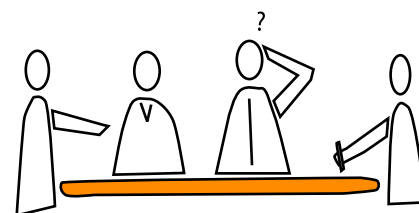
*Combrimont*

*Dijon / quartier Heudelet*

*Fraize / manufacture des Aulnes*

*Sainte Croix aux Mines / le lotissement des Coccinelles*

*Walbach*





## Recherche architecturale

*Chalon sur Saône / Saint Jean des Jardins*

*Combrimont*

*Monceau les Minces / cité du Magny - Walbach*

*Sainte Croix aux Mines / le lotissement des Coccinelles*



## Place de la voiture

*Adamswiller*

*Chalon sur Saône / Saint Jean des Jardins*

*Dijon / quartier Heudelet*

*Walbach*



## Gestion qualitative de l'eau

*Adamswiller*

*Ecolline*

*Issenheim*

*Sainte Croix aux Mines / le lotissement des Coccinelles*



## Intégration paysagère et urbaine

*Combrimont*

*Dijon / quartier Heudelet*

*Monceau les Minces / cité du Magny*



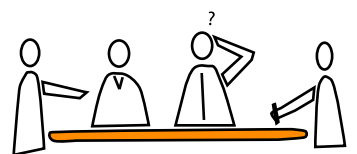
## Concertation développée et innovante

*Combrimont*

*Ecolline*

*Sainte Croix aux Mines / le lotissement des Coccinelles*

*Walbach*

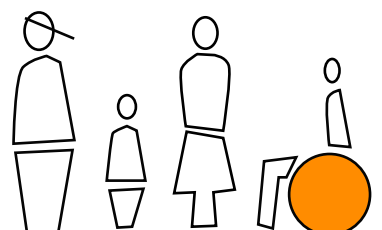


## Dispositifs favorisant une mixité sociale

*Chalon sur Saône / Saint Jean des Jardins*

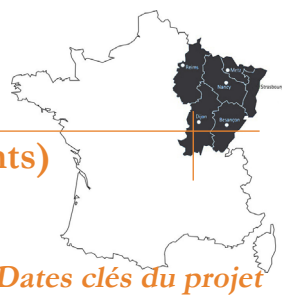
*Dijon / quartier Heudelet*

*Issenheim*



# Intitulé du projet

Commune (nombre d'habitants)



Idée force structurante du projet

Dates clés du projet

VISUEL REPRÉSENTATIF

Porteurs du projet : Maîtrise d'ouvrage - Equipe de maîtrise d'oeuvre

## Présentation du contexte

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## Description de la démarche

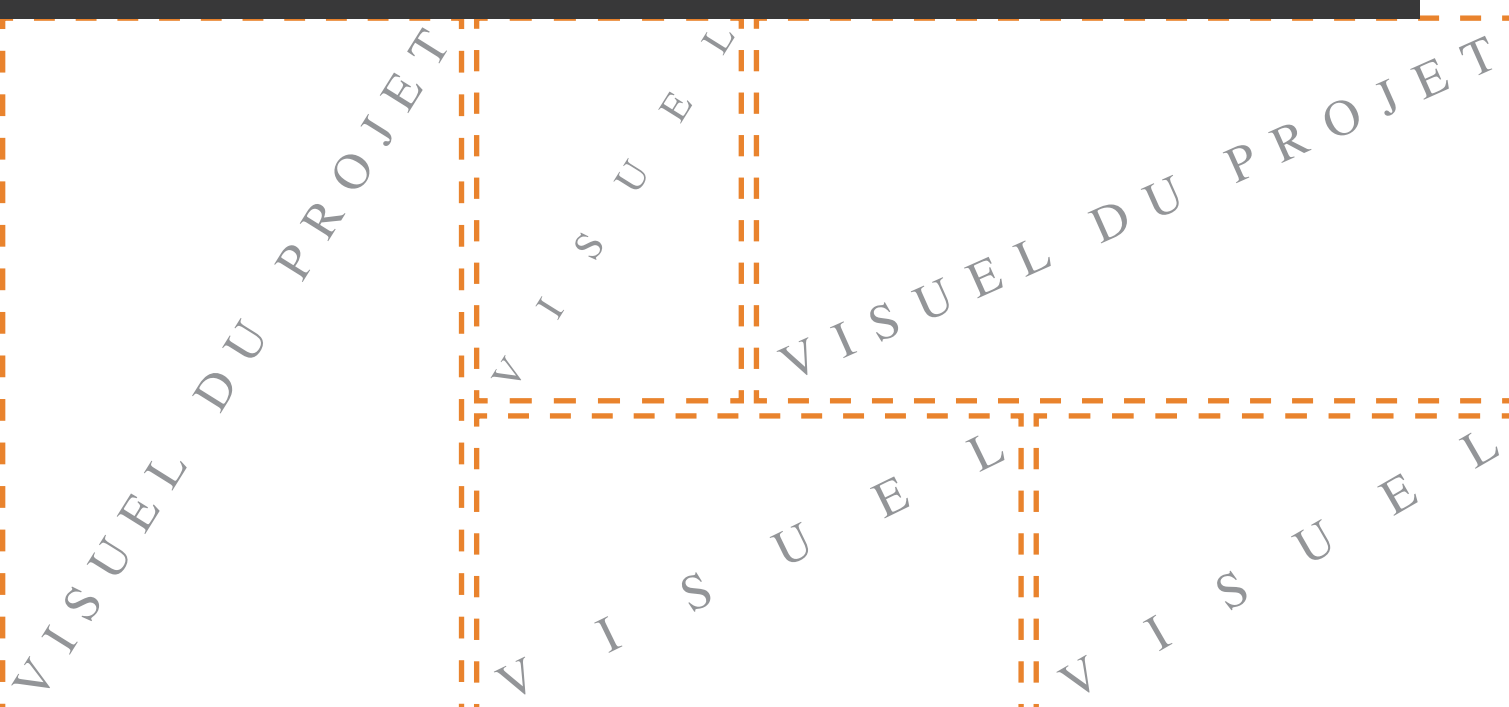
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



Gouvernance mise en place

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

DONNÉES TECHNIQUES ET CHIFFRÉES



# Principes fondamentaux et innovants mis en oeuvre

## Thématique innovante

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## Thématique innovante

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## Thématique innovante

.....

.....

.....

.....

## Thématique innovante

.....

.....

.....

## Enseignements du projet

.....

.....

.....

- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....

## Point de vigilance

.....

.....

.....

# De l'écoquartier à la ville durable

Innover dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture est indispensable. Il faut dès aujourd'hui trouver des solutions pour résoudre les problèmes posés par l'urbanisation d'hier. C'est un enjeu prioritaire pour améliorer notre qualité de vie, pour préserver les ressources naturelles et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Pour cela, il faut être amené à penser les différents usages de la ville selon les finalités du développement durable. Il s'agit d'une démarche intégrée respectant l'interdépendance des exigences environnementales, économiques et sociales. La ville durable doit donc également reposer sur la mise en place au préalable d'un processus de décisions adaptées et partagées, à l'image du Système de Management Environnemental Vert3 instauré par le Grand Dijon.

**La ville durable repose sur un projet politique, qui doit guider les politiques d'aménagement et de développement urbains**

Ce processus doit également s'inscrire dans une dynamique d'amélioration continue. Le développement n'est durable que s'il est accompagné d'un progrès social et d'un progrès environnemental. C'est d'ailleurs l'objet de ce document, un retour sur expérience. Tout nouveau projet doit être l'opportunité d'expérimenter et d'acquérir un savoir-faire. Des connaissances qui pourront être valorisées au reste de la ville.

D'ailleurs, engager des réflexions pour un projet doit être également l'opportunité de réinterroger la politique communale dans son ensemble. Des exemples comme ceux de Fraize ou Combrimont, nous montrent ainsi que même à l'échelle d'une petite commune engager une réflexion durable est possible. Plus encore, ils représentent la nécessité de réfléchir le développement urbain en termes de rénovation urbaine et pas seulement de constructions neuves. Ils doivent donc servir d'inspiration tant aux petites et moyennes communes qu'aux plus importantes.

Un écoquartier doit être le tremplin vers

Un écoquartier ou plus modestement un projet innovant doit donc s'appuyer sur des principes forts et reproductibles :

- Préserver les ressources naturelles
- Améliorer la qualité de l'environnement
- Lutter contre les inégalités sociales et écologiques
- Développer l'attractivité du tissu économique

Car si le développement urbain durable repose avant tout sur des valeurs sociales et environnementales, le développement économique reste le moteur du projet.

**La démarche environnementale est incluse dans le développement durable, cela n'est qu'une pièce parmi d'autres.**

La ville durable ne pourra être uniquement le résultat de la somme de bonnes pratiques locales. Néanmoins, la déclinaison territoriale des enjeux globaux du développement durable est complexe, et réciproquement. Dans le cadre d'un processus global, le quartier peut donc être une échelle pertinente pour interroger la traduction opérationnelle d'un urbanisme durable.

**Le projet d'écoquartier doit être abordé comme un catalyseur pour un urbanisme communal durable au point de ne plus être, à termes, une singularité mais un morceau de ville comme un autre.**

Par où commencer ? Il s'agit de construire un projet de territoire, une vision à court, moyen et long termes, avant de se donner des objectifs réalistes mais ambitieux. C'est en partant d'une vision d'ensemble qu'un projet ponctuel peut trouver sa cohérence et son intérêt. Les études d'opportunités peuvent être, à ce titre, un bon levier de mise en mouvement.

# Partenaires indispensables du projet

Hier encore, le développement urbain reposait sur un modèle standard inadapté aux situations géographiques particulières et attaché à un mode de vie que le développement durable remet aujourd'hui en cause.

**Le modèle pavillonnaire s'est imposé comme une solution clé en main, aussi bien pour les acteurs publics que pour le particulier. Cela les a éloignés de leur impact sur le territoire et de leurs responsabilités individuelles et collectives.**

L'enjeu est aujourd'hui de réapprendre à aménager et habiter le territoire. C'est pourquoi la commune de Sainte Croix aux Mines, entre autres, s'est inscrite dans une démarche de réinterprétation de la procédure de lotissement. Or, cet exemple nous montre également la nécessité de repenser la gouvernance du projet.

Ce qui, hier, était réalisé par un entrepreneur seul demande aujourd'hui l'intervention d'un collège de professionnels. On ne construira pas un urbanisme durable sans une coopération entre tous les acteurs du projet, de la programmation jusqu'à la réalisation et au suivi du quartier dans le temps. L'innovation commence par la mise en place d'une équipe projet. Tous ces exemples ont en commun des partenariats public-privé importants et l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire comme maîtrise d'oeuvre.

**Trop souvent, on se met à réfléchir à la façon dont pourrait rendre durable un projet déjà conçu, au lieu de d'initier une démarche intégrée.**

L'enjeu est donc d'engager un renouvellement des méthodes de travail et de la démarche projet afin de s'inscrire dans une véritable logique de développement durable. La gouvernance conditionne la qualité du projet au-delà du traitement des thématiques environnementales, économiques et sociologiques.

Concevoir un projet innovant nécessite

**La participation, l'information et la formation des différents acteurs (élus, particuliers, professionnels) sont indispensables pour la construction d'une vision partagée et donc d'un projet commun.**

La réussite du projet de Walbach est ainsi due à la volonté des élus, épaulés par les architectes conseils du Parc Naturel et du CAUE, et à l'implication des promoteurs privés dans la démarche. Mais il reste vrai que les composants techniques demeurent un élément essentiel, ce qui a un impact direct sur la gouvernance du projet. L'intervention conjointe d'architectes et d'ingénieurs s'avère nécessaire à la fois dès les premières phases et au moment de l'évaluation.

La nécessité de créer un partenariat entre les différents acteurs du projet et la question de l'acceptation de nouvelles façons d'urbaniser et d'habiter se posent. Que cela soit au travers de processus de concertation continue comme à Sainte Croix aux Mines, par le biais d'une commission de citoyens comme à Combrimont, ou par une démarche d'autopromotion, l'intégration du particulier dans la fabrication de son cadre de vie s'avère nécessaire. La concertation est obligatoire d'un point de vue réglementaire, mais là aussi pour répondre aux nouveaux enjeux, des procédures innovantes devront être mises en place.

**Réinventer nos modes d'urbanisation nécessite de réinventer nos modes de vie et réciproquement.**

Par où commencer ? le PLU au delà d'un outil réglementaire peut devenir un document cadre pour toutes discussions futures avec les partenaires du projet. De plus, il offre l'opportunité de créer un dialogue avec les habitants sur le devenir du village. Sur ces bases, le cahier des charges (des études préliminaires autant que des marchés de réalisation) doit traduire les ambitions et les exigences collectives afin d'initier un échange productif avec la maîtrise d'oeuvre.

# Indicateurs

La tâche est grande et les enjeux tout autant. Face au développement durable et à l'interdépendance de tous ses composants, on peut être pris d'un certain découragement. Il est aussi vrai qu'à vouloir trop compartimenter les différentes facettes d'un projet, on risque de le dénaturer et donc créer un déséquilibre entre les quatre piliers : environnement, économique, social et gouvernance/culture. Cependant dans une démarche pragmatique, on peut néanmoins distinguer une série de cibles clés.

**Selon l'importance du projet, on peut répondre à tout ou partie de ces enjeux. L'essentiel est de les prendre en compte dans les réflexions afin de mesurer les conséquences de nos choix immédiats.**

Ce que nous enseigne tous ces projets, c'est qu'un projet innovant c'est avant tout un projet d'urbanisme, un morceau de ville. Les premiers critères concernent donc l'intégration du projet dans son environnement, à court, moyen et long termes. Cela interroge donc les questions de lien avec l'existant et de protection du patrimoine paysager et urbain. De plus, outre la forme urbaine, l'intégration renvoie au problème de mobilité et d'accessibilité. Enfin, qui dit morceau de ville dit mixité architecturale et fonctionnelle.

**Assurer l'intégration et la cohérence du projet avec le territoire. Un projet d'éco-quartier, cela reste et c'est avant tout un projet urbain.**

Mais, on ne saurait se suffire d'un simple bon projet d'aménagement, pour aller plus loin il faut intégrer, dès le début, la question environnementale : préservation des ressources, protection de la biodiversité et réponse au défi climatique. Cela intervient conjointement à l'échelle du projet urbain et à celle du bâtiment. Toutes les étapes du projet, de la conception, à la gestion en passant par sa réalisation, doivent concourir à limiter l'impact environnemental du projet tout au

**Le durable n'est pas un composant que**



long de sa vie : la gestion de l'eau, des déchets, l'intégration des risques, des nuisances et la limitation de l'empreinte énergétique.

### **Développer une démarche environnementale intégrée à toutes les étapes du projet, des premières intentions jusqu'à l'évaluation.**

Au critère environnemental, souvent appliqué ou du moins affiché, une démarche innovante doit favoriser un développement social et économique. Si on rassemble ces piliers, c'est pour affirmer leurs interdépendances. Ces problématiques sont encore aujourd'hui traitées de façon trop sectorielles. Si des grandes opérations comme celle de Dijon les aborde, il n'en est pas toujours de même pour les projets plus modestes. Pourtant, des démarches comme celle de Fraize ou Combrimont nous montrent que cela est possible. La première avec la construction d'un éco-centre, la seconde, plus modestement, avec des réflexions architecturales et urbaines sur les conditions de mixité(s) et de vie collective. Le développement économique et local passe aussi par le soutien aux filières et artisans locaux, afin d'inscrire le projet dans un développement local.

### **S'appuyer sur les dynamiques sociales et les filières économiques locales**

Le dernier critère, et sans doute le plus important, repose évidemment sur la nécessité de développer une gouvernance innovante dans sur le plan de la participation et de la coopération.

Par où commencer ? Après avoir défini les enjeux communaux et les avoir traduits en objectifs, l'étape suivante, qui préfigure la réalisation des cahiers des charges, consiste à déterminer les indicateurs de suivi et d'évaluation de ces objectifs. Qu'ils soient d'ordre qualitatif ou quantitatif, ils doivent permettre d'évaluer le projet, en amont comme en aval. Pour cela plusieurs référentiels apportent une assistance (voir l'onglet démarches et labels).

**l'on rajoute au projet, c'est le projet lui-même**

# Difficultés

Les dix projets explorés sont tous à des stades d'avancements différents et au travers de leurs expériences, on peut percevoir les difficultés rencontrées tout au long du processus. Le terme de projet innovant n'est pas innocent, encore aujourd'hui, même les professionnels les plus impliqués sont encore et toujours dans la recherche d'une bonne méthode. Tout l'enjeu du suivi et de l'évaluation est donc d'apprendre de ces projets pour toujours aller plus loin.

**Le développement urbain durable est une démarche itérative, on apprend un peu plus à chaque nouvelle tentative.**

Saint Jean des Jardins, premier «écoquartier» français, nous offre ainsi l'opportunité de prendre connaissance des difficultés inhérentes à de tel projet, d'autant qu'il a bénéficié d'un suivi important. On voit ainsi se définir trois types de difficultés, celles liées aux innovations constructives, celles dues aux difficultés de gouvernance et celles causées par les problématiques d'acceptations. Le coût demeure également une préoccupation importante.

Concernant les innovations constructives, cela renvoie à l'apprentissage des artisans, comme dans le cas de Sainte Croix au Mines. Mais cela fait aussi référence aux difficultés rencontrées pour faire valider des choix techniques ou des nouveaux matériaux par des organismes de certification. Il est donc crucial de s'inscrire dans une logique de capitalisation des connaissances afin que la théorie et la pratique progressent ensemble.

**Il faut passer d'une culture de moyens à une culture de résultats.**

Pour maintenir des coûts maîtrisés et rester dans un pragmatisme urbain et architectural sans grande figure de style, il est nécessaire de d'intégrer les réalités du chantier dès la conception : préfabrication, architecture modulaire, chantier secs, coordination des corps de métiers, etc. Cependant, cela demande de sortir d'une logique de juxtaposition pour privilégier une approche concertée.

Face à une problématique nouvelle et floue

Dans le cas de projet urbain complexe, on parle de créer des postes d'assemblers afin de conserver une vision d'ensemble du chantier. Dans le cas de projets plus modestes, cela existe déjà sous la forme de la mission de suivi du chantier, voire pour une évaluation continue.

**Le développement durable avant d'être une question technique, repose sur des enjeux de coordination et de rationalisation.**

Le dernier point concerne l'information et la formation du public aux spécificités et aux enjeux du développement durable. Il faut avoir conscience qu'un projet innovant c'est surtout l'incarnation d'un autre mode de vie. Ce qui ne peut se faire la participation active du citoyen et peut-être futur habitant. Cela concerne la question du coût, celle de la gestion et enfin l'acceptation.

**Le public doit être intégré, il faut oser lui expliquer et lui demander. C'est par l'exemple, la preuve et l'échange que l'on peut le convaincre et se convaincre. Ce qui n'est pas antinomique, au contraire, avec une attitude et une démarche volontariste des élus et pouvoirs publics.**

Pour ce qui est du coût, ces exemples montrent que l'on peut avoir des ambitions dans des surcoûts maîtrisés. Ensuite, il faut surtout informer sur la notion de coût global du point de vue énergétique mais aussi du mode de vie.

Enfin, l'acceptation concerne principalement l'architecture. La démarche de Walbach est pertinente de ce point de vue, car sans stigmatiser une architecture elle permet le développement d'une architecture contemporaine diversifiée.

Par où commencer ? Par arrêter de croire que cela ne marchera pas «ici». Des exemples au nord comme au sud de l'Europe, en France et même dans le Grand Est montrent que cela est possible. Arrêtons de croire aussi qu'on le fait déjà, le projet vert n'est pas forcément écologique et un projet écologique n'est pas forcément durable. Il faut donc commencer par se poser les bonnes questions.

**l'enjeu est de construire une vision partagée**

# Démarches / labels

Face à la difficulté de l'entreprise, tant sur le plan technique que sur celui de la gouvernance, nombre de démarches et de labels se développent. Chacun arbore ses spécificités et cible une échelle d'intervention. Il est donc parfois difficile de s'y retrouver. Pourtant, cela peut s'avérer une étape nécessaire dans un objectif de clarification des enjeux et d'amélioration des pratiques.

**Démarche HQE :** proposée par l'association HQE, il s'agit du premier référentiel apparu. Elle se décline aujourd'hui avec la démarche HQE Aménagement. Dans tout les cas, la méthode repose sur une grille de cibles à atteindre, cela constitue un canevas à suivre et conduit à l'obtention d'une certification.

**La grille RST02 :** développée par le réseau scientifique et technique du ministère, elle repose également sur une analyse multi-critères d'un projet. Il s'agit de définir les points faibles et les points forts de manière thématique.

**Démarche HQE2R :** élaborée par le CSTB dans le cadre d'un programme cadre de l'union européenne, elle se base sur la grille HQE dont elle développe certains aspects. Elle intègre bien évidemment des outils d'évaluation mais l'accent est surtout mis sur la démarche projet elle-même.

**Approche Environnementale de l'urbanisme :** Développée par l'ADEME, elle s'apparente à une assistance à maîtrise d'ouvrage, elle s'appuie sur son réseau d'antennes locales pour apporter une assistance personnalisée.

**Grille d'analyse 4D :** outil libre de droit, elle propose de réinterroger les projets à partir des 4 finalités du développement durable. Elle invite ainsi à décroisonner les approches thématiques traditionnelles.

Il ne s'agit pas d'un référencement exhaustif mais des quatre principales démarches en France. Il serait difficile d'en privilégier une en particulier, cela reste de la

Les labels peuvent être un outil de sensibilisation,

responsabilité du maître d'ouvrage en fonction des particularités de son projet et des partenaires associés. A ces démarche méthodologiques de conduite de projet, on peut en adjoindre deux qui se caractérisent plutôt par une démarche de promotion et de suivi.

**Programme Villa Urbaine Durable : lancé par le PUCA à la suite de la loi SRU de 2001, il s'agit de repérer et d'accompagner des opérations résidentielles innovantes, afin de favoriser la diffusion des connaissances et des expériences.**

**Plan Ville Durable du MEEDDM : lancé en 2008 par Jean-Louis Borloo, il a favorisé l'émergence de nouvelles pratiques d'aménagement. Il s'est concrétisé par les appels à projets écoquartiers et écocités. L'objectif de ces initiatives est d'identifier les opérations en cours, et d'inciter l'apparition de nouvelles, afin de pouvoir les accompagner et les amener à collaborer.**

Il est nécessaire de continuer à développer de telles actions afin de favoriser l'échange et donc le développement réciproque des compétences.

Outre les référentiels d'aménagement, le développement urbain durable s'accompagne également d'un panel de normes concernant la construction et en particulier sur le plan énergétique. Sans rentrer dans le détail des différents labels, il faut distinguer les normes thermiques : Réglementation Thermique 2005 - Très Haute Performance Energétique - Bâtiment Basse Consommation, et les labels basé sur des critères spécifiques (type HQE).

Par où commencer ? Aucun référentiel ne remplacera la volonté, voire la conviction du porteur de projet. De plus, avant d'avoir un projet d'écoquartier, répétons-le, il faut avoir un projet communal. Les grilles d'analyse sont et doivent rester des assistances, il faut donc commencer par se sensibiliser et avoir connaissance des enjeux globaux. C'est donc dans cette optique que doivent être utilisés ces outils (un outil fait ce qu'on lui demande pas plus).

# Memento : processus de projet\*

Lancer la concertation : débat, activités scolaires, expositions, etc.

Réaliser une étude urbaine prospective sur la commune

Informers et faire participer les habitants : réunion, conseil citoyen, etc.

## Opportunités

Premières intentions : volonté d'initier une démarche d'urbanisme durable sur la commune

Identification des enjeux et contraintes sur la commune

Projet politique : affirmer les ambitions sous forme d'un programme d'intention

Choix du site d'intervention prioritaire

Intégrer le développement durable dès les premières études

Déterminer des indicateurs de suivi

## Faisabilité

Diagnostics : urbain, paysager, environnemental, économique, social, patrimonial et réglementaire

Elaboration d'un plan stratégique pour le projet

Evaluer les projets aux regards des indicateurs de développement durable

Expliciter le projet retenu et le calendrier retenu

## Conception

Propositions d'interventions : établir les scénarios possibles

Formalisation d'un plan d'actions

Urbanisme opérationnel

Evaluer en continu et ajuster si nécessaire

Réorienter le projet et capitaliser la démarche à l'échelle communale

## Réalisation

Mise en oeuvre (pratique) du projet (théorique)

## Evaluation

Suivi du projet dans le temps

\* Ce déroulé bien que théorique, constitue un fil d'arianne. En particulier dans le cas de coups partis, cela peut permettre de prendre le temps de se reposer les bonnes questions et repartir sur de nouveaux rails.

# Conclusion

Ce document est une invitation à promouvoir une inventivité urbanistique et architecturale. Face à des modes d'habiter et de construire qui montrent aujourd'hui leurs limites, tant sur le plan environnemental, qu'économique et social, il est urgent de retrouver, ensemble, la volonté de faire autrement. En premier chef, arrêtons de croire qu'un écoquartier c'est forcément en extension urbaine. Les questions de réhabilitation, de friche et de comblement des dents creuses sont au coeur des principes du développement durable.

Dans cette démarche, le projet clé en main n'existe plus, c'est pourquoi les exemples ici présentés ainsi que cette notice d'accompagnement ne proposent pas de solutions directement reproductibles. Pour autant, ensemble, ils proposent une réalité concrète, tous ne sont pas exemplaires, certains n'ont pas encore vu le jour, mais tous nous transmettent de nouvelles pratiques et sont source d'enseignements.

Il ressort de l'analyse de ces projets plusieurs invariants, dont la nécessité :

- d'agir plutôt que de subir : politique foncière, projet communal, PLU volontariste, concertation continue et dynamique, etc.
- de s'entourer de compétences pluridisciplinaire : urbaniste, architecte, ingénieur vrd, - économiste, sociologues, artistes, etc.
- de construire avec le territoire : identité architecturale et urbaine, biodiversité, topographie, hydrographie, ensoleillement, etc.
- de construire dans le temps : du mandat, de la commune, du projet, quotidien, etc.
- de travailler en concertation voire en partenariat avec la population

Pour réussir ce virage tous ces projets se sont appuyés sur les conseils, les compétences et l'expérience apportés par une gouvernance multiple : services de l'Etat, CAUE, Parc naturel Régional, ADEME, etc. N'oublions pas que tout seul on va plus vite mais ensemble on va plus loin.

# Glossaire

## **A** **ADEME**

*Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie : établissement public qui a pour rôle de susciter, animer, coordonner, faciliter des opérations environnementalement innovantes.*

## **B** **BBC**

*Bâtiment Basse Consommation : label octroyé aux bâtiments dont la consommation en énergie primaire est inférieur de 50% à la norme actuelle (RT 2005) soit 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.*

## **C** **Charte paysagère**

*Document de contractualisation d'un projet de devenir du paysage. Il peut être élaboré à l'échelle d'une collectivité (commune, communauté de commune, pays, département, région) ou à l'échelle d'un projet, il accompagne alors le cahier des charges du projet.*

## **CAUE**

*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement : associations départementales avec pour mission de sensibiliser et de conseiller particuliers et élus dans leurs projets. Ils ont également un rôle de formation auprès des professionnels et des élus.*

## **CERQUAL**

*Organisme de certification de logements dans les domaines de l'acoustique, de la thermique et de la qualité de la construction.*

## **COS**

*Coefficient d'Occupation des Sols : fixée par la commune dans son PLU, il détermine la surface constructible par rapport à la surface de la parcelle.*

## **D** **DDCS (Ex DDASS)**

*Direction départementale des Affaires sanitaires et sociales, incorporé aujourd'hui à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS): administration de l'Etat, elle fournit un avis officiel sur les questions sanitaires et sociales, notamment sur réutilisation des eaux pluviales.*



### **Densité (nette / brute)**

*La densité bâtie est le rapport entre la surface construire (SHON) et la surface de référence (parcelle, îlot, etc). Dans le cas de la densité nette, on limite la surface de référence aux parcelles construites, tandis que pour la densité brute on intègre les espaces publics attenants.*

### **Urbanisme durable**

*Déclinaison dans le domaine de l'urbanisme de la problématique du développement durable. Il s'agit donc d'un urbanisme qui respecte les quatre piliers : économique, social, environnemental et gouvernance. Cependant les contours reste flous et donc à définir.*

## **E** **Energie primaire**

*Consommation énergétique d'un logement ou d'un bâtiment pour ses besoins en chauffage, ventilation et eau chaude sanitaire.*

### **Epannelage**

*Le plan d'épannelage correspond à l'enveloppe théorique des volumes constructibles par le Plan Local d'Urbanisme. Par extension, cela correspond à l'enveloppe définie par les volumes d'un projet.*

### **EPF**

*Etablissement Public Foncier qui agit pour le compte des collectivités et des régions afin de contribuer à l'aménagement ou la reconversion du territoire. Il intervient notamment par la constitution de réserves foncières.*

## **F** **Friche urbaine (Délaissé urbain)**

*Terrain laissé à l'abandon (suite par exemple à un démantèlement industriel) ou utilisé de façon transitoire.*

## **G**

## **H** **Habitat intermédiaire**

*Petit collectif (inférieur à 3 étages) présentant pour tout ou la majorité des logements des prolongements extérieurs et bénéficiant d'entrées individualisées. L'objectif est de concilier les atouts de l'individuel et du collectif.*

I

### **Ilôt**

*Unité de découpage urbain délimité par des espaces publics (voirie, place, parc, etc.).*

### **Individuel dense**

*Il reprend les mêmes caractéristiques (prolongements extérieurs et entrée individualisée) que l'habitat intermédiaire, mais exclu la superposition de logement. Il se caractérise communément, mais pas nécessairement, par des logements en bande ou jumelés.*

J

K

L

M

### **Marché de définition**

*Dans le cadre de projets complexes, notamment projets urbains, il met en concurrence plusieurs équipes de conception (en générale 3) autour d'un travail de programmation créative. Il s'agit de définir un projet et sa matérialisation.*

### **Mixité**

*Elle caractérise la diversité de personnes issues de catégories socio-professionnelles hétérogènes (mixité sociale), ou la présence conjointe de logements et de locaux d'activités ou de commerce (mixité fonctionnelle). Elle peut également exprimer la richesse des typologies architecturales d'un projet (mixité architecturale).*

N

### **Noue**

*Fossé de faible profondeur, plus ou moins végétalisé, qui recueille les eaux de ruissellement, soit pour l'évacuer (elle joue alors un rôle de rétention), soit pour l'infiltrer. Elle permet un traitement alternatif et qualitatif de la gestion des eaux pluviales. Mais elle demande un entretien régulier.*

O

## P

### **Passif**

*Un bâtiment passif a une consommation d'énergie primaire inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le niveau supérieur correspond à un bâtiment à énergie positive qui produit plus d'énergie (grâce aux énergies renouvelables) qu'il n'en consomme.*

### **Plan de masses**

*Cela correspond à un plan de situation du projet (en général au 1/200). Il permet ainsi de visualiser un projet par rapport à son environnement.*

### **PLU**

*Plan Local d'Urbanisme : il se substitue aux anciens Plan d'Occupation des Sols. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il peut également définir l'affectation des sols, les règles d'implantation, les densités, ou encore les règles concernant la qualité architecturale des constructions. A travers ces éléments, s'il est élaboré en concertation avec la population il peut devenir un outils de projet communal et donc d'urbanisme durable.*

### **PLU patrimonial**

*Dispositif mis en place par le parc naturel régional des Ballons des Vosges dans le cadre de sa mission d'innovation et d'expérimentation. Il correspondait à un Plan d'Occupation des Sols amélioré dans l'esprit du PLU (pas encore entré en vigueur, alors). Il s'accompagne ainsi d'une concertation accrue et d'un nombre d'important d'études en vue de définir un projet communal d'urbanisation.*

### **PLUS, PLAI, PLS**

*Les trois catégories de logements sociaux selon le plafond de ressource éligible et donc la grille de loyer (ici, du moins aidé au plus aidé).*

## **Pluridisciplinaire**

*la mise en oeuvre d'un projet durable nécessite un grand nombre de compétences. Il devient donc nécessaire de faire à appel à des compétences pluridisciplinaires. Cela peut aller, d'un architecte avec un bureau d'étude technique classique, jusqu'à un collège d'experts (architecte, urbaniste, paysagiste, sociologue, économiste, différents bureaux d'études spécialisés, etc).*

## **PNR**

*Parc Naturel Régional : à la différence des parcs nationaux, les parcs régionaux s'inscrivent conjointement dans une préservation et une mise en valeur de l'espace naturel et dans un développement économique responsable de leur territoire. Il s'agit de trouver un équilibre entre développement et préservation. Pour cela, outre la sensibilisation et l'expertise, ils bénéficient un statut singulier qui leur permet de mettre en place des dispositifs innovants et expérimentaux notamment sur le plan de l'urbanisme.*

## **Prairie humide**

*Surfaces herbeuses situées à proximité de cours d'eau, elle permettent de jouer un rôle d'espace tampon en période de crues ou de hautes eaux (en hiver). Elles sont un formidable réservoir pour le développement d'écosystèmes riches. De plus, elles peuvent s'inscrire dans une démarche de valorisation paysagère ou dans le développement d'une économie agricole.*

# Q R

## **Réseau viaire**

*Ensemble du maillage de voirie public, ouvert à la circulation automobile ou limité au cheminement doux. Dans le cadre du projet, il est surtout question de sa hiérarchisation. Il s'agit de mettre en place un schéma cohérent avec les besoins en dessertes. C'est donc également l'occasion de se poser la question de la place de la voiture par rapport au logement.*

# S

## **SEM**

*Société d'économie mixte : sur base d'un capital public et privé, elles adoptent un fonctionnement d'entreprise mais dans le cadre de services d'intérêt général.*

### **SHOB (surface hors oeuvre brute)**

*Correspond à la somme de tous les planchers.*

### **SHON (surface hors oeuvre nette)**

*Résultat de la soustraction de la SHOB des combles et sous-sols non aménageables, des planchers extérieurs ainsi que des garages et autres parkings.*

### **Système de management environnemental**

*Système de gestion adopté par une collectivité ou une entreprise afin d'orienter ses décisions et donc son activité dans une démarche de développement durable. Il constitue donc un outil d'aide à la décision inscrit dans une logique de gestion durable.*

## **T** **THPE**

*Très Haute Performance Energétique : cela correspond à une consommation d'énergie primaire inférieure de 20% à la norme actuelle (RT 2005) soit 80 kWh/m<sup>2</sup>/an.*

## **U** **V** **Ventilation double flux**

*Ce système se distingue d'une ventilation mécanique traditionnelle par la mise en place d'un récupérateur de chaleur de l'air sortant qui la transmet à l'air entrant. Cela permet d'éviter des déperditions thermiques du seul fait du renouvellement de l'air intérieur.*

## **W** **X** **Y** **Z** **ZAC**

*Zone d'Aménagement Concerté : montage juridique permettant à la collectivité, ou à un établissement public, de mettre en place un projet d'aménagement sur zone définie (ou plusieurs), dont elle est la propriétaire où qu'elle compte acquérir. Cela permet de contrôler la nature du projet et donc d'avoir un contrôle direct sur l'aménagement du territoire.*

### **Zone AU**

*Zonage défini, dans le cadre d'un PLU, comme constructible selon les conditions définies par le règlement de ce même PLU.*

