

Quartiers durables

Réflexions autour des critères des éco-maires.

Juillet 2006

Contribution du Centre d'Etudes Juridiques
de l'urbanisme d'Aix en Provence (CEJU).

Extraits des réponses données par les étudiants du Centre d'Etudes Juridiques (CEJU) sous la direction de Françoise Zitouni et Marie-Laure Lambert (CEJU) et Janine Bellante (Association Urbanistes des territoires, Directrice Habitat et Politique de la Ville de la Communauté du Pays d'Aix).

SOMMAIRE

Introduction

- LES ECO-MAIRES .**
- LES CRITERES DES ECO- MAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELLE D'UN QUARTIER.**

1 - LES OBJECTIFS : DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL, QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

- 1 - 1 – Qualité environnementale du tissu urbain.*
- 1 - 2– Développement social et économique.*

2 - INTEGRATION DANS LES POLITIQUES LOCALES .

- 2-1 - Intégration dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement.*
- 2-2 - Intégration dans les politiques de transport.*
- 2-3 - Intégration dans les calculs économiques et financiers locaux.*

3 – OUTILS ET MOYENS D'ACTION.

- 3-1 – Gouvernance et pilotage .*
- 3-2 PLU , cahier des charges et évaluation environnementale.*
- 3-3 – Valorisation de la démarche par la labellisation.*

Introduction

Les Eco Maires fédèrent et agissent pour et avec près de 700 communes ou EPCI dont les élus ont choisi d'inscrire, dans leur politique, l'approche environnementale et le développement durable comme prioritaire.

Les Maires fondateurs de l'association Les Eco Maires se sont regroupés en 1989 pour afficher, en-dehors de tout clivage partisan, leur volonté de placer l'environnement au cœur de leurs préoccupations d'élus de terrain.

Ils présentaient que l'échelon local est un maillon essentiel des politiques environnementales, ce que tous les sommets sur l'environnement ont affirmé depuis Rio. En effet, « l'agir local-penser global » s'est largement imposé depuis, et des expériences très pertinentes ont émergé concrètement.

Après 15 ans d'activité, Les Eco Maires sont aujourd'hui le premier réseau national d'élus mobilisé sur les problématiques environnementales et de développement durable. De précurseur en terme politique, méthodologique, le réseau est aujourd'hui devenu un réel outil pour les acteurs du territoire et les enjeux nationaux.

Parmi ses activités « quotidiennes » - échanges d'expériences, mutualisation des compétences, innovation, recherche – l'association a rapidement mis en place diverses actions de valorisation des initiatives locales. Ainsi, elle a développé des Commissions thématiques, réels " laboratoires " aux réflexions innovantes sur des thèmes reconnus comme clefs. Autour de ces élus des partenaires essentiels participent aux réflexions qui s'accompagnent d'études et de tests sur des communes pilotes.

Les éco-maires ont rédigé une charte, véritable engagement de la collectivité en faveur d'un quartier durable.

Pour fixer le cadre opérationnel, les éco-maires ont identifié des axes autour desquels un quartier durable doit se réaliser .Pour chaque axe ils ont défini des critères incontournables et des critères recommandés.

LES CRITERES DES ECO- MAIRES:

AXE 1

Gouvernance et pilotage : *Se doter d'une ambition commune et partagée pour le quartier*

- les critères incontournables :

- Mettre en place un pilotage spécifique via la création d'une structure propre au projet bénéficiant d'une certaine autonomie , de compétences transversales et d'un budget propre.
- Choisir et mettre en place des outils de gouvernance (participation, transparence et communication).
- Se situer dans une démarche de qualité : évaluer et adapter le projet à chaque étape.
- Mettre en commun, promotion, capitalisation et partage des expériences.

- Les critères recommandés :

- Reconnaître, valoriser et faire évoluer les métiers, les compétences et les dispositifs, notamment par la formation et les échanges.
- Mettre en place un système de management adapté au projet et le faire évoluer .
- Favoriser une meilleure coordination entre la collectivité et les organismes institutionnels.

AXE 2

Urbanisme et aménagement : *Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles de territoire.*

- **Les critères incontournables :**

- Atteindre la mixité urbaine et fonctionnelle en favorisant la qualité et la mixité de l'offre de logement et en créant des lieux de vie collective et des lieux de rencontre.
- Créer des espaces publics et privés de qualité et assurer leur cohérence grâce à des transitions maîtrisées (espaces privés, publics, intérieurs et extérieurs).
- Assurer l'accessibilité de tous les usagers aux bâtiments et espaces extérieurs.
- Assurer la desserte externe en développant les modes de déplacement doux et en commun.

- **les critères recommandés :**

- Optimiser les modes de consommation de l'espace : promouvoir une ville compacte et renouvelée pour maîtriser l'étalement urbain.
- Prévoir l'adaptabilité et la réversibilité des aménagements.
- Prévoir des aménagements favorisant la bonne gestion des questions de sécurité .
- Mettre en valeur (conserver, gérer...) le patrimoine architectural, urbain et paysager l'existant autant que possible (bâti, biodiversité).

AXE 3

Qualité environnementale du tissu urbain : *Inciter les constructeurs à viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments.*

- **Les critères incontournables :**

- Mettre en place une politique d'efficacité énergétique (économie d'énergie) et développer l'utilisation des énergies renouvelables.
- Prévoir une gestion intégrée des eaux (économies de consommation d'eau potable, perméabilisation des surfaces, gestion et valorisation des eaux pluviales, auto épuration, réseau séparatif eaux usées /eaux pluviales).
- Prévoir une gestion intégrée des déchets d'activités, encombrants, ordures ménagères, déchets recyclables (ex : collecte, apport volontaire, réduction à la source).
- Lutter contre les nuisances sonores (réduction à la source, isolation, qualité des ambiances sonores, bonne gestion des activités sonores ...).
- Anticiper les risques naturels et technologiques et réduire la vulnérabilité.

- **Les critères recommandés :**

- Développer des relations harmonieuses des bâtiments et des îlots avec leur environnement immédiat.
- Assurer une gestion climatique du quartier (forme du bâtiment, ventilation naturelle, végétation, fontaines...).
- Assurer une qualité esthétique et paysagère.
- Mettre en place une politique de végétalisation et d'entretien et favoriser la biodiversité par les choix de conception et de gestion des espaces verts.
- Améliorer la qualité de l'air et assurer un confort olfactif.
- Assurer une gestion différenciée des animaux en ville.
- Organiser des chantiers à faibles nuisances.
- Favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact sur l'environnement

AXE 4

Développement social et économique : *Repérer et appuyer les ressources dynamiques et initiatives locales.*

- **Les critères incontournables :**

- Favoriser le lien social et culturel entre les habitants du quartier et le reste de la ville (construction) et garantir un logement satisfaisant sur place à toutes les personnes déplacées (réhabilitation).
- Promouvoir la formation et l'information au cœur de la vie de quartier.
- Favoriser le maintien et la création d'activités : nouveaux services, nouveaux métiers.
- Adopter une approche en coût global du projet et de ses composantes (investissement, fonctionnement et impacts).

- **Les critères recommandés :**

- Organiser la mixité et le lien social, culturel et intergénérationnel.
- Prévoir un programme de création d'équipements.
- Favoriser la gestion de proximité.

1 - LES OBJECTIFS: DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL, QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1 - 1 – Qualité environnementale du tissu urbain : inciter les constructeurs à viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments.

1-1-1 – Une démarche globale de Qualité Environnementale :

Cette démarche vise à **maîtriser les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement regroupés sous forme de cibles ou objectifs qui permettent d'aider les maîtres d'ouvrage à structurer le projet.**

Les exigences sont classées en deux domaines :

- **la maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur** (sur le paysage, réduction de la production de déchets, de la consommation d'énergie, chantiers à faibles nuisances, gestion intégrée des eaux, politique de végétalisation)
- **produire un environnement intérieur satisfaisant** (lutte contre les nuisances sonores, gestion du confort climatique, amélioration de la qualité de l'air, anticipation des risques naturels et technologiques...).

La nouveauté de cette démarche est son approche systématique de la conception : **en résolvant certaines contraintes, on induit une autre problématique.**

Les intervenants doivent être sensibilisés à la globalité de l'acte de construire et également ses conséquences immédiates, et à plus ou moins long terme, sur l'environnement et la santé des habitants. La qualité environnementale suppose aussi la prise en compte de l'environnement à toutes les étapes de l'élaboration et de la vie des bâtiments (programmation, conception, fonctionnement...). L'action des acteurs doit se réaliser de manière concertée, pour favoriser l'organisation du maître d'ouvrage et des objectifs à atteindre.

Une bonne gestion et une amélioration des équipements existants, la valorisation des énergies renouvelables (le solaire thermique, le solaire photovoltaïque, l'énergie éolienne, géothermique, la filière bois ou l'utilisation de biogaz...), la gestion de l'eau et des déchets (concernant la valorisation, la collecte sélective, les services de proximité, le tri), la lutte contre les nuisances sonores sont essentiels. Il s'agit donc d'intégrer un certain nombre de contraintes environnementales,

sociales, économiques pour les opérateurs qui devront prioriser les objectifs de la zone en matière de développement durable.

La dimension environnementale implique une économie des ressources.

Agir pour la protection et la gestion de l'ensemble des ressources au niveau de la construction est indispensable car cette dernière est souvent responsable de rejet de CO₂, produit beaucoup de déchets et entraîne une utilisation massive de certaines ressources naturelles épuisables, à économiser et renouvelables, à recycler ou héritées du passé, symboles de la mémoire collective et des ressources potentielles pour son avenir.

1-1-2 – Une gestion cohérente de l'énergie

- dans le quartier

- L'économie d'énergie au travers de l'éclairage public : avec l'utilisation de l'ALDIM, de LED ou des lampadaires solaires.

Les avantages sont considérables mais les coûts sont lourds à supporter pour des petites communes. Ainsi l'ADEME ou certaines collectivités régionales participent activement à la promotion des ces investissements par le biais d'aides et de subventions importantes. La plupart des investissements est compensée par la réduction des coûts futurs que ce soit lors de la maintenance ou de l'exploitation ou des économies d'énergies.

- dans le bâti

Réduire et connaître les consommations d'énergie et aider le développement des énergies renouvelables. Des réglementations nationales et européennes légifèrent sur la production d'énergie renouvelables. Le Livre Blanc, à l'échelon européen met en place un programme pluriannuel « Energie Intelligente pour l'Europe ». A l'échelon national, l'objectif est de connaître et de surveiller la pollution atmosphérique en milieu urbain et de définir les outils préventifs. Des mesures financières et fiscales sont mises en place pour développer de nouvelles technologies. Cependant, les textes poussant à utiliser les énergies renouvelables et à réduire les pollutions ne sont pas assez coercitifs.

Dans le domaine de la construction, l'approche des énergies doit être globale et transversale et doit intervenir en amont dans toutes les phases de vie d'une construction. Le rôle du maître d'ouvrage est essentiel car il valorise les sources d'énergie locales disponibles ou mobilisables.

- **dans les transports**

- Les transports urbains : avec le Gaz Naturel pour les véhicules (GNV), le Gaz Pétrole Liquéfié (GPL) ou l'énergie électrique.

1-1-3 – Une gestion rationnelle de l'eau :

La réglementation se renforce :

- Au niveau national : La loi du 16 décembre 1964 qui crée l'Agence de l'Eau, la loi du 3 janvier 1992 dite Loi sur l'eau, qui renforce l'action locale ainsi que le rôle du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau qui est la référence concernant les décisions d'aménagement du territoire.
- Le décret du 3 juin 1994 traite de l'assainissement des eaux usées pour la diminution des polluants.
- Au niveau européen : La loi cadre du 23 octobre 2005 impose la restauration et la préservation de l'état des eaux. Le droit européen est de plus en plus important et présent. La France doit plus que jamais l'appliquer.

L'objectif de ces lois est la gestion et la protection orientées vers l'avenir pour que cette ressource essentielle ne manque jamais. Elles s'intéressent à l'aspect qualitatif et quantitatif de l'eau. Cela comprend aussi la conservation et la restauration des milieux aquatiques, une recherche d'équilibre des ressources et des besoins en eau. La réglementation est sévère surtout pour les pollueurs et les gros consommateurs. Mais les sanctions ne sont pas assez dissuasives. De plus, la vision sur ces politiques n'est pas toujours globale. Les solutions qui permettraient une économie des ressources en eau sont la récupération des eaux pluviales, des techniques internes aux constructions.

Envisager les risques en amont, informer la population, réglementer strictement la construction. Le développement des processus tels que la collecte d'eau unitaire avec la récupération des eaux fluviales, le traitement des eaux usées avec la dépollution...est intéressant.

1-1-4 – Une gestion responsable des déchets :

La gestion des déchets avec la loi du 15 juillet 1975 définit la notion de priorité de gestion. La Loi du 13 juillet 1992 impose l'élaboration d'un plan départemental de gestion des déchets et vise à interdire la mise en décharge à partir du 1^{er} juillet 2002 des déchets qui peuvent être valorisés. Elle préconise aussi la mise en place de systèmes de collecte sélective des déchets, ou encore la création de centre de tri sélectif.

De nombreux instruments nationaux et européens sont créés depuis 1975. La population doit être informée sur le tri sélectif. Les solutions les plus appropriées sont ici le tri et la collecte sélectifs. Cela demande un bon transport de déchets, un traitement des déchets avec l'usage du compostage de proximité (c'est-à-dire individuel ou pour le quartier). Les modes de collectes peuvent être spécifiques pour les encombrants, les déchets toxiques et les ordures ménagères résiduelles.

1-1-5 – Une gestion protectrice du patrimoine et de la qualité de vie :

La qualité de vie : équipements et voirie qui inclut la lutte contre les nuisances sonores grâce aux écrans acoustiques, aux revêtements ou au développement de pistes cyclables et autres voies interdites aux véhicules, l'amélioration du confort visuel

Le patrimoine architectural, urbain et paysager ainsi que l'existant doivent être mis en valeur.

La protection et la mise en valeur du patrimoine doit être intégrée aux projets d'aménagement et à une approche locale du développement. Un projet de nouveau quartier ou de réhabilitation doit répondre à ces approches. Le patrimoine paysager et naturel et la biodiversité sont valorisés et sauvegardés grâce à divers outils. La Charte environnementale au niveau local permettra de poursuivre ces objectifs. D'autres outils juridiques agissent dans ce même sens : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Natura 2000, les arrêtés de biotope, le Parc Naturel Régional.

1-1- 6 - Réduire les nuisances d'un chantier HQE: contraintes à intégrer dans le Cahier des charges des constructeurs.

L'une des cibles HQE est le chantier à faibles nuisances. En effet, un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception d'un bâtiment. Un chantier génère de nombreuses nuisances sur l'environnement, l'enjeu est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement.

Il importe de réfléchir à deux aspects:

> *Le contenu des différentes contraintes et prescriptions à imposer.*

Les priorités fixées

Les contraintes générales : celles du chantier et sa proximité + celles de l'atteinte à l'environnement et à la population: les riverains et le personnel face aux bruits

Nuisances acoustiques, visuelles et olfactives

La gestion des déchets : inertes, banals ou dangereux

> *les outils qui permettent d'imposer raisonnablement ces contraintes.*

Niveaux d'acceptabilité.

Une volonté ambitieuse de la commune ou communauté, à comparer aux expériences menées à Bordeaux, à Hellemmes (réduction des nuisances acoustiques) et à Chambéry (maîtrise des déchets).

Les contraintes financières : pour chaque technique, une étude avec l'évaluation des coûts et une étude de faisabilité avec les professionnels concernés.

Modalités d'application.

La formalisation des contraintes : le maître d'ouvrage doit définir des objectifs minimums à atteindre (réalistes et vérifiables), et les transcrire dans les documents contractuels (exemple : annexer une charte « chantier vert » aux contrats de travaux). Il existe aujourd'hui une véritable prise en compte de l'environnement dans le Codes des Marchés Publics

L'organisation pratique.

1 - 2- Développement social et économique : repérer et appuyer les ressources dynamiques et les initiatives locales

L'objectif est de favoriser le lien social et culturel entre les habitants du quartier et le reste de la ville grâce à des lieux de rencontre (une maison de retraite, la création d'un marché...) et garantir un logement satisfaisant sur place à toutes les personnes déplacées. Ceci dans le but d'éviter d'enfermer le quartier sur lui-même. Placer l'éducation et l'information de la commune au cœur de la vie du quartier pour lutter contre la précarité et favoriser l'intégration. L'information favorise la participation. Elle se fera à plusieurs niveaux : politique, culturel (panneaux d'affichage indiquant les divers évènements, des tracts dans les endroits stratégiques) et publicitaire pour promouvoir les services et les commerces de la zone. La sensibilisation à la civilité et l'éco-citoyenneté permettront un changement de pratiques. Des équipements favorisant l'épanouissement des jeunes doivent aussi être pensés (skate parc, salle de sports, danse, musique, création d'antennes locales).

Ces différentes initiatives doivent favoriser la mixité sociale en étant accessibles aux gens du quartier et de la ville.

Il s'agira ensuite de favoriser la création d'activité et d'emploi sur place pour insérer et de créer de l'activité à partir des ressources locales et pour dynamiser le quartier.

□ Les modes de vie:

La plupart des communes connaissent le phénomène de l'étalement urbain. Ce phénomène a des conséquences sur l'environnement :

- Une croissance des déplacements qui s'effectuent sur des distances toujours plus longues.
- Une diminution des surfaces agricoles qui sont « mitées ».
- Une homogénéisation et de la ségrégation sociale dans certains quartiers.

Certains outils réglementaires sont mis en place pour lutter contre ce phénomène . La loi Solidarité et Renouvellement Urbain aborde les thèmes du Développement Durable, de l'urbanisation de l'agglomération, de la mixité sociale et de la solidarité urbaine. La loi Urbanisme et Habitat traite le logement social et des déplacements. L'Europe, à son niveau, encourage la densification de l'habitat (il s'agit de densifier les espaces déjà urbanisés).

La consommation d'espace doit être donc limitée : l'environnement, les espaces naturels, ruraux et les paysages agricoles doivent être protégés d'autant plus que si l'activité agricole est encore présente sur le territoire. La commune a un rôle essentiel notamment à travers le Plan Local d'Urbanisme dans lequel sont définies les zones urbanisées ou non urbanisées.

□ La mixité urbaine et sociale dans le quartier:

Le quartier doit offrir une nouvelle offre de logements intégrée dans le tissu urbain traditionnel. Elle répondra aux objectifs de mixité sociale et urbaine posés par la loi SRU. L'offre d'habitat devra être diversifiée, afin de répondre aux attentes de différents groupes de population. Un éventail complet de logements doit être proposé avec la présence d'espaces réservés aux commerces et aux services.

Tous ces principes doivent être présents dans le nouveau quartier :

- des constructions de petite taille.
- une qualité dans les aménagements urbains, dans la desserte.
- répondre aux besoins de la population locale.
- une politique d'attribution des logements concertée.
- un accès aux fonctions et aux services de la ville.

□ Présentation de la mixité sociale et urbaine dans le quartier:

- réalisation de la mixité sociale par la diversification de l'habitat avec exemples de typologie de logements : maison uni familiale isolée, maison uni familiale jumelée, maison uni familiale en rangée, appartement, duplex, loft, appartement sur plusieurs niveaux avec jardin privatif (maisonnette).

Plusieurs conditions sont nécessaires afin de développer une offre en logement social locatif :

- des opérations de petite taille, petits immeubles collectifs,
- des opérations entourées » par la qualité des aménagements urbains,
- une programmation adaptée aux besoins et répondre aux attentes
- une politique d'attribution des logements concertée,
- une part pour les logements « très sociaux »

2 - INTEGRATION DANS LES POLITIQUES LOCALES

2-1 - Intégration dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement

L'objectif est d'assurer l'intégration et la cohérence du projet de quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire. Il doit exister une harmonie entre l'existant et le nouveau quartier, au niveau du bâti par exemple.

La **mixité urbaine** est indispensable à la bonne entente entre les habitants. Celle-ci se réalisera grâce à une offre financièrement diversifiée de logements c'est-à-dire : du logement collectif et un prix du foncier maîtrisé, privilégier l'accès à la propriété.

Les modes de consommation de l'espace doivent être optimisés, pour parvenir à une ville compacte et renouvelée et maîtriser l'étalement urbain. Il s'agit d'utiliser l'espace de façon intelligente et densifiée. Les espaces publics doivent être plus nombreux au détriment de l'automobile. Les copropriétés doivent être traversées par des zones piétonnes, une grande place centrale permettrait de fédérer la population au cœur du quartier. Des aménagements adaptables et réversibles permettent la prise en compte de l'évolution future du quartier. Par exemple, la création d'espaces verts contribue au bien être des gens à l'intérieur d'un quartier. Un cahier des charges permettrait de planter certains types de végétaux pour les accédants aux parcelles individuelles, un parc planté serait attractif et favoriserait les échanges.

La création d'espaces publics et privés de qualité assurent la cohérence entre le nouveau quartier et le centre-ville grâce à des transitions maîtrisées. Tous les usagers doivent avoir accès aux bâtiments et aux espaces extérieurs et être mobiles tout en développant des modes de déplacements et des transports respectueux de l'environnement.

2-2 - Intégration dans les politiques de transport

Le projet d'urbanisation doit s'efforcer de maintenir le bien-être social et les modes de vie urbains tout en diminuant les besoins de mobilité ou en créant des moyens de mobilité plus soucieux de l'environnement.

Le développement des transports en commun, des véhicules propres et des modes de déplacements doux sont préconisés dans la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie de 1996. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a donné une valeur plus forte aux Plans de Déplacement Urbain.

Les **transports** regroupés en deux catégories :

- ceux desservant l'intérieur de la zone
- mais aussi ceux qui relient la zone à l'extérieur.

La place de la voiture doit être réduite au profit des modes de transports doux non polluants. Certains outils permettent d'agir dans ce sens : le PDU, les parcs de stationnement autour du quartier, les parking souterrains et les modes de déplacements doux, harmoniser le système de livraison de marchandises par le biais de « plates formes de dégroupage » situées à l'extérieur de la zone évitant la circulation et le stationnement des livreurs de marchandises, la création d'une zone 30 dans le périmètre, la prise en compte des personnes à mobilité réduite dans les déplacements.

Les différents textes qui légifèrent les modes de circulation précisent qu'il est du rôle des collectivités locales et des autorités organisatrices de transports urbains de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Ceci constitue véritablement un enjeu, surtout dans le contexte d'un quartier HQE. Adopter une démarche cohérente et globale dans la réflexion sur les transports en général. Les voies et les espaces urbains plus globalement doivent être traités et intégrer divers éléments tels que : des parcs relais, des pistes cyclables, des traversées piétonnes et les transports en commun. Tous les modes de transport doivent être connectés = intermodalité, notion centrale du PDU. La sécurité des usagers (prise en compte notamment dans le Plan Vélo) est une condition essentielle pour garantir l'attractivité, la qualité et la généralisation de cette multimodalité. Le Plan Régional de la Qualité de l'Air préconise une performance des transports en commun.

2-3 Intégration dans les calculs économiques et financiers locaux

La démarche HQE est plébiscitée mais se heurte à plusieurs difficultés : beaucoup de constructions peuvent se prévaloir du caractère HQE sans véritablement apporter d'innovation. De plus, l'information et la communication sur cette démarche est relativement peu importante car peu de données pratiques et détaillées sont accessibles aux professionnels et enfin cette démarche engendre un surcoût d'investissements. Ce surcoût est difficile à évaluer car il doit être calculé relativement à la durée de vie de l'ouvrage, tenant compte du niveau de maintenance, de l'évolution des charges d'exploitation ainsi que des changements successifs d'usage. Le maître d'ouvrage aura certes un surcoût d'investissement initial mais celui-ci doit être compris dans une approche de coût global. Les apports de la démarche HQE sont une économie en matière de maintenance et d'exploitation. Mais ses atouts concernent les coûts indirects parfois difficiles à évaluer.

□ **La conception et la réalisation des bâtiments:**

Le calcul du coût global d'un projet de bâtiment consiste à prendre en compte les études, le coût d'investissement, les coûts différés de toutes natures inhérents à la vie future du bâtiment. Certains postes de charges (foncier, construction, études et frais administratifs) dépendent de la démarche, des choix politiques et de la qualité environnementale du bâtiment. Avant toute opération, le maître d'ouvrage doit définir ses objectifs en terme de qualité environnementale et des objectifs politiques. Une fois définis, il peut déterminer ses enjeux grâce au référentiel du Système de Management Environnemental. Une fois les préoccupations identifiées, le maître d'ouvrage doit choisir et hiérarchiser les cibles selon diverses exigences (financières, commerciales, fonctionnelles, du point de vue des acteurs concernés). Le maître d'ouvrage doit choisir parmi les 14 « cibles de construction » les 3 ou 4 qui lui semblent les plus importantes et sur lesquelles un maximum d'efforts sera concentré.

□ **La gestion des énergies de chauffage:**

La consommation d'énergie continue d'augmenter dans le secteur du bâtiment et représentait en 2003 43% de la consommation d'énergie nationale. La naissance des concepts de "passive haus" allemand, ou de bâtiment à énergie positive, qui produit de l'énergie plus qu'il n'en consomme, permet d'envisager de disposer de logements et de lieux de travail confortables.

Les énergies traditionnelles présentent des inconvénients (une variation des coûts et une dépendance vis-à-vis des aléas climatiques pour l'électricité et un coût et un entretiens importants pour une sécurité optimale pour les énergies fossiles). D'autres énergies peuvent être utilisées : le bois, l'énergie solaire gratuite et inépuisable, qui ne génère aucune pollution et aucun gaz à effet de serre. Cependant, les installations solaires ont un coût d'investissement. Et enfin l'énergie puisée dans le sous-sol (la géothermie) : inépuisable, propre mais réellement efficace pour les logements individuels.

□ **La gestion de l'eau et de sa qualité:**

Les opérations HQE peuvent générer 25 à 30% d'économie d'eau grâce à des actions de réduction des fuites et des actions sur les installations : installation de réducteurs de pression, d'économiseurs d'eau sur les robinets, de chasse d'eau double flux. Gérer l'eau sur une opération environnementale vise à s'intéresser aux aspects suivants : l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'évacuation des eaux usées.

La réduction de la consommation d'eau potable peut s'effectuer grâce à la récupération des eaux pluviales (avec le système de récupération, de distribution ou de tuyauterie) et le forage, grâce à des actions sur les installations tels que le dispositif « hydro-économe » dans lequel on installe des équipements économes, grâce à la sensibilisation des usagers aux pratiques économes ou encore avec le suivie de consommation d'eau pour éviter le gaspillage et les fuites.

L'optimisation de la gestion des eaux pluviales peut se faire au moyen de trois choix : la rétention d'eau, l'infiltration, ou le traitement.

La qualité sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine, doit respecter les critères de potabilité et d'aptitude. La qualité de l'eau est évaluée au regard des préoccupations majeures à savoir l'assurance de la qualité et de la durabilité des matériaux employés dans le réseau intérieur d'une part, et l'organisation et la

protection dudit réseau d'autre part. L'Agence de l'Eau apporte des aides pour contribuer à améliorer la gestion de l'eau et pour lutter contre sa pollution.

3 – OUTILS ET MOYENS D'ACTION :

3-1 – Gouvernance et pilotage : se doter d'une ambition commune et partagée pour le quartier

Première approche proposée:

La gouvernance urbaine se caractérise par la participation, la transparence, la responsabilité, l'équité et l'efficacité, afin d'assurer la pérennité du droit et le respect des valeurs démocratiques dans la conduite des affaires publiques.

Pour atteindre une gouvernance urbaine satisfaisante, la mise en œuvre d'une ambition commune entre les différents territoires, les différents acteurs concernés (la ville, l'EPCI, les communes de l'EPCI) est essentielle. La difficulté est d'aboutir à un réel consensus.

Un pilotage spécifique créé dès la mise en route du processus mettra en place la concertation et garantira une efficacité et une cohérence du projet qui se décline en trois structures : un comité de pilotage, un comité technique et un comité de coordination.

Les échanges autour des compétences, qui doivent s'effectuer en amont du projet entre les professionnels et les acteurs concernés, se feront grâce à des séminaires et à des réunions spécifiques. Puis, les échanges doivent se poursuivre par des rencontres de travail avec d'autres acteurs au niveau national, pour échanger autour de la diversité des pratiques.

De plus, la réalisation du projet nécessite la création d'outils, qui permettent la mise en œuvre des critères du développement durable sur la base d'une bonne **gouvernance. Le pilotage, établi sur la base d'un programme concerté, ne peut être incarné que par l'élaboration d'une charte reprenant les différents critères étudiés (développement économique, mixité sociale, critères environnementaux).**

Le projet de quartier doit enfin se situer dans **une démarche de progrès qui consiste à évaluer les différentes étapes du projet**, et si nécessaire à permettre l'adaptation et l'évolution du projet. Cette démarche peut être menée grâce à une confrontation des groupes de travail, mais aussi par la comparaison avec d'autres projets. On peut aussi désigner une personne qui évaluera le projet.

Deuxième approche proposée:

Se doter d'une ambition commune et partagée pour le quartier :

L'instauration d'un partenariat dans lequel les ambitions des différents acteurs répondent à une même logique est vivement conseillée. Pour réaliser celui-ci, il est important de mettre en place **un pilotage spécifique du projet**, cellule porteuse du projet profitant d'une certaine autonomie et de compétences transversales. Ce comité de pilotage permettra de créer des interfaces d'échanges entre les différents acteurs institutionnels concernés.

Démarche environnementale :

Une charte de performance environnementale (type H.Q.E. ou performance énergétique...) sera élaborée et un chef de projet environnemental sera désigné pour que la démarche retenue soit développée au maximum. De plus, la mention H.Q.E (ou autre certification) pourrait être intégrée dans le titre de la convention publique d'aménagement pour contraindre plus facilement les acteurs à appliquer cette démarche.

Mise en place d'un suivi et d'une évaluation :

Pour être réussie, l'opération d'aménagement doit faire l'objet d'un suivi permanent, garant d'une certaine souplesse, et d'une évaluation finale qui pourra être réalisée par l'ADEME.

Une réflexion fondée sur le coût global:

Les décisions sur le projet doivent être prises en considérant le coût global du projet et ses composantes (investissements, fonctionnement et impacts) présentes et à venir.

La décomposition du coût d'investissement:

- La charge foncière qui correspond à l'acquisition du terrain, aux frais d'aménagement et d'équipement de ce terrain, aux frais de raccordement et de

participation aux équipements publics

- Le coût de la construction des bâtiments et de leurs annexes éventuelles
- Les frais d'études et d'honoraires des différents intervenants liés à la construction
- Les frais administratifs, financiers et de commercialisation, y compris la marge bénéficiaire en cas d'investissement privé.

Les coûts différés :

Ils interviennent lorsque tous les coûts initiaux ont été acquittés.

Ce sont:

- Les coûts d'exploitation liés au fonctionnement du bâtiment. Ils peuvent être techniques (consommations d'énergie, d'eau, entretien...) ou fonctionnels. Ils dépendent alors de l'usage du bâtiment (accueil, gardiennage, personnel fonctionnel...).
- Les coûts de maintenance liés à la conservation du bâtiment en état de fonctionnement. Ils concernent la maintenance courante (personnel technique, contrat d'entretien...), les grosses réparations et le renouvellement des équipements.
- Les coûts de transformation d'usage, de mise aux normes, de destruction en fin de vie et de remise en état des sols.

Les démarches visant la performance environnementale (type HQE) n'entraînent pas de surcoûts réels, mais conduisent plutôt à un transfert des coûts différés vers les coûts d'investissements initiaux. Elles impliquent aussi dans une moindre mesure, un transfert de certains coûts de construction, d'exploitation et de maintenance vers les coûts d'étude. Lorsque la démarche est correctement appliquée, on obtient une élévation du niveau général de qualité et une rentabilité économique directe à moyen terme.

L'implication des citoyens dans l'action publique:

Les modes de participation des citoyens au projet devront être choisis en amont du projet et organisés tout au long de la démarche.

Les modes de participation peuvent être hiérarchisés comme suit :

- **Degré 0, la démarche unilatérale**
- **Degré 1, l'information**
- **Degré 2, la consultation :**

La collectivité consulte le public sur un projet pour recueillir son avis par le biais

d'une procédure obligatoire (type enquête publique) ou volontaire (type référendum, moment unique dans le processus, qui peut même intervenir en amont du projet et qui n'implique pas nécessairement un retour de la part de la collectivité. Plus tôt la consultation intervient et mieux elle permet à la collectivité de connaître les attentes du public avant d'engager un projet.

• **Degré 3, la concertation :**

La collectivité se concerta avec le public sur un avant-projet. Elle recueille l'avis du public et lui soumet ensuite le projet amendé. Le public peut être amené à faire des contre-propositions. La prise en compte de l'avis du public est indispensable à la poursuite du projet.

Il faut veiller à ne pas pratiquer de traitements discriminatoires entre les différentes personnes et associations. Le projet de guide des ZAC élaboré par le Ministère de l'Équipement (1996) précise que toutes les personnes intéressées peuvent participer à la concertation : "*le conseil municipal n'a pas le droit d'établir une liste limitative des personnes ou des associations susceptibles de participer à la concertation*".

La Charte de la Concertation lancée en 1996 sous l'égide du Ministère chargé de l'environnement, énonce des principes et recommandations visant à faciliter la mise en œuvre des procédures de concertation. Sans se substituer au respect des procédures existantes, elle vise à promouvoir la participation des citoyens aux projets les concernant, améliorer le contenu de ces projets et faciliter leur réalisation, et fournir aux différents partenaires un code de bonne conduite concourant au bon déroulement de l'opération.

On pourra se référer aux initiatives antérieures (Montreuil, San de Sénart, Boulogne Billancourt, Combs la ville...) et déterminer des lignes générales : réunions publiques (présentation de l'étude d'impact,...), présentation d'un dossier complet de la ZAC accompagné des dernières décisions municipales (publication dans un journal local), exposition d'urbanisme et maquettes, comités de pilotage associant partenaires, habitants et associations, ateliers urbains...

• **Degré 4, la co-élaboration ou co-production**

□ **Obligation de concertation dans le cadre d'une ZAC :**

L'adhésion des citoyens à un projet d'aménagement constitue un des facteurs essentiels de sa réussite. Cet engouement reste nuancé par un dispositif législatif qui réduit les risques de recours contentieux à la concertation. Les communes sont incitées à limiter au strict minimum leurs modalités de concertation.

□ **La concertation dans le cadre d'un projet HQE :**

Le législateur (loi du 18 juillet 1985) pose le principe d'une concertation préalable avant toute création d'une ZAC à l'initiative ou non d'une commune, permettant à une commune ou groupement de communes d'exposer son attention de réaliser une opération d'aménagement. Les habitants, les associations locales et autres personnes concernées doivent être concertées durant l'élaboration du projet. La concertation est obligatoire et doit se faire dès les premières phases du projet c'est-à-dire en amont.

L'article 2 du décret du 12 octobre 1977 préconise le principe de proportionnalité dans un projet de quartier durable. Les modalités de la concertation dépendent du nombre d'habitants concernés par le projet et de l'importance de celui-ci. La jurisprudence édicte de même les principes à respecter dans le cadre d'une concertation s'agissant : de la durée, du stade de l'élaboration, du caractère réel et suffisant de la concertation.

Il appartient à la commune de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans sa délibération :

L'organe délibérant dans sa délibération, limite au minimum les modalités de concertation. Dans ce cas, les risques contentieux sont limités car la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 subordonne l'illégalité de la création d'une zone au non-respect des seules modalités arrêtées par l'autorité compétente. Cette méthode met à l'abri de tout risque contentieux.

L'organe délibérant dans sa délibération, étend les modalités de concertation pour que celles-ci soient proportionnelles à l'importance du projet HQE. Cela implique le respect de nombreuses modalités ce qui peut s'avérer dans la pratique par de

nombreux recours contentieux dès qu'une des modalités définies lors de la délibération n'a pas été respectée. Cette méthode répond à la tendance participative mais en cas de recours recevable, la ZAC peut être annulée.

L'organe délibérant dans sa délibération, limite au minimum les modalités de concertation mais au vu de l'importance du projet, s'engage à se référer pendant toute la durée de la procédure à la charte de la concertation, qui précise les modalités de concertation à adopter dans ce type de projet. Cette situation limite les risques contentieux et prend en compte l'aspect participatif de la démarche HQE.

La concertation est mise en place par la personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC et fixe librement les conditions. Les modalités sont ensuite arrêtées après avis de la commune sur le territoire de laquelle la zone sera réalisée.

□ **L'adaptation des modalités de concertation au contexte local :**

La concertation est une obligation morale. Lors de la phase d'élaboration de la ZAC, l'objectif de la concertation est de définir le plus précisément possible un projet cohérent et en accord avec les acteurs locaux. Tous les acteurs doivent être réunis :

Les procédures de concertation lors de la phase d'élaboration de la ZAC . Cette étape permet d'informer grâce à des réunions publiques, des expositions, des animations de forums de discussion...

Modalités de concertation lors de la phase de création de la ZAC : cette étape est un lieu de participation active car à l'achèvement d'un projet, il n'est plus possible de retenir un projet différent dans sa nature et ses options essentielles. Elle consiste à la mise en place d'ateliers de formation, présentation de maquettes...Rien n'oblige la personne publique qui organise la concertation à tenir compte des points de vue avancés par la population. Cette phase permet une réelle participation à la prise de décision. Cette concertation pourra se traduire par la création d'un cahier des charges environnementales applicables à une démarche de quartier durable.

Pour la réussite de la ZAC, il est intéressant de continuer la consultation et le recueil d'avis de la population après sa création pour permettre d'adapter la suite du projet, de l'évaluer mieux.

Tableau récapitulatif

	La concertation en matière d'aménagement.	Les modalités de la concertation.
ZAC	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Article L300-2 Code de l'urbanisme : « la concertation est prévue avant toute création d'une ZAC à l'initiative ou non de la commune ». il appartient à la commune de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans sa délibération. ➤ La jurisprudence a édicté des principes à respecter dans le cadre d'une concertation s'agissant : <ul style="list-style-type: none"> - De la durée - Du stade d'élaboration - Du caractère réel et suffisant de la concertation. ➤ La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 réduit la portée juridique de la concertation : seules les modalités édictées dans la délibération doivent être respectées. Recours contentieux très limité 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les modalités de concertation lors de la phase de l'élaboration de la ZAC : organisation de réunions publiques, expositions, animations d'un forum de discussion sur Internet... ➤ Les modalités de concertation lors de la phase de création de la ZAC : ateliers d'information, ateliers d'économie environnementale, présentation de maquettes...
ZAC HQE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'article L.300-2 s'applique également au ZAC HQE ➤ Un problème est posé : les modalités de concertation doivent être aussi limitées dans une ZAC HQE ? ➤ Différentes solutions sont à envisager. ➤ La recherche d'un équilibre : la solution qui paraît la plus adaptée. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La répartition des compétences s'agissant de l'organisation de la concertation entre la commune et la communauté d'agglomération: la commune est la première responsable. ➤ La population à cibler : une information générale pour les habitants du bassin de vie et une information plus détaillée pour les riverains. ➤ La concertation dans le cadre du principe de gouvernance : une

		nécessaire mise en compatibilité pour se conformer au label HQE.
--	--	--

ZAC Article L300-2 Code de l'urbanisme : « la concertation est prévue avant toute création d'une ZAC à l'initiative ou non de la commune ». il appartient à la commune de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans sa délibération.

La jurisprudence a édicté des principes à respecter dans le cadre d'une concertation s'agissant :

De la durée

Du stade d'élaboration

Du caractère réel et suffisant de la concertation.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 réduit la portée juridique de la concertation : seules les modalités édictées dans la délibération doivent être respectées. Recours contentieux très limité. Les modalités de concertation lors de la phase de l'élaboration de la ZAC : organisation de réunions publiques, expositions, animations d'un forum de discussion sur Internet...

Les modalités de concertation lors de la phase de création de la ZAC : ateliers d'information, ateliers d'économie environnementale, présentation de maquettes...

ZAC HQE L'article L.300-2 s'applique également aux ZAC HQE

Un problème est posé : les modalités de concertation doivent être aussi limitées dans une ZAC HQE ?

Différentes solutions sont à envisager.

La recherche d'un équilibre : la solution qui paraît la plus adaptée. La répartition des compétences s'agissant de l'organisation de la concertation entre la commune et la communauté d'agglomération: la commune est la première responsable.

La population à cibler : une information générale pour les habitants du bassin de vie et une information plus détaillée pour les riverains.

La concertation dans le cadre du principe de gouvernance : une nécessaire mise en compatibilité pour se conformer au label HQE.

3-2 PLU , cahier des charges et évaluations environnementales.

□ Etudes préalables, études d'impact, diagnostic :

Elaborer un projet de ZAC HQE impose la réalisation d'un diagnostic local, conformément aux objectifs fixés à la Conférence de Rio.

Avant tout projet de ZAC, il faut en premier lieu mener un diagnostic de développement durable du quartier et de son environnement bâti qui doit commencer par un état des lieux avec la prise en compte de perspectives connues du quartier. Et comme le renouvellement urbain du quartier va au-delà de l'environnement bâti, ces éléments doivent prendre en compte les éléments bâtis et non bâtis, les infrastructures et les réseaux.

L'objectif du diagnostic est d'apporter un éclairage et une connaissance du quartier permettant de définir des stratégies ou des plans d'actions de développement durable pour le quartier. Il s'agit d'identifier les enjeux de développement du quartier qui permettent de définir des priorités stratégiques. Ces enjeux sont les questions clés, les points incontournables qui font que le quartier va ou non vers la durabilité.

Après cela, il convient de déterminer les objectifs locaux de développement durable spécifiques au quartier. Cette étape doit se conduire en partenariat avec les différents acteurs concernés (habitants, élus, services municipaux, consultants, service de l'Etat, entrepreneurs ou acteurs économiques locaux...). Cette définition des enjeux de développement permettra ensuite de hiérarchiser les priorités et donc les actions à mettre en œuvre.

Un projet conçu dans une telle perspective doit viser une intégration et un équilibre entre ces objectifs dans le processus de planification et de décision, et inclure la participation des citoyens. Le projet doit tenir compte des relations et interactions entre les différentes composantes des écosystèmes et la satisfaction des besoins des populations.

□ PLU : PADD et règlement :

Pour favoriser des démarches de développement durable au niveau de la commune et de ses quartiers les pouvoirs publics doivent se doter d'outils permettant une cohérence entre les différents niveaux de décision.

Différents outils existent aujourd'hui tel le plan local d'urbanisme. Le PLU aura une grande importance lors de l'intégration de la démarche de qualité environnementale dans les constructions, puisqu'il détermine les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

Ainsi, pour contribuer au développement durable et à la préservation de l'écosystème existant, le PLU devrait, par exemple, intégrer la biodiversité dans sa réglementation, c'est à dire établir un programme précis des espaces à conserver et à préserver, et limiter les nuisances chimiques et sonores.

La démarche de développement durable et de qualité environnementale va réellement prendre toute sa dimension dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement du PLU. En effet, le PADD vise à améliorer le cadre de vie, la préservation des espaces et des ressources, l'équilibre des territoires, à lutter contre l'étalement urbain et à maîtriser la circulation automobile. Quant au règlement du PLU, il permet, dans sa forme actuelle, d'intégrer des dimensions importantes du développement durable.

La loi *SRU* prévoit que les documents d'urbanisme incluent le document prospectif qu'est le PADD, véritable projet de territoire. Mais en rendant ce document non opposable, il devient un simple document d'orientation intentionnelle, perdant son enjeu. En général, les PADD réalisés jusqu'à présent sont des exercices mettant en avant les orientations actuelles de la ville et distinguant les orientations générales (long terme) et particulières (court terme).

Le PLU est efficace en tant qu'outil pour réglementer le développement de la commune, mais la commune devra néanmoins se doter d'autres sources réglementaires pour freiner une spéculation foncière évidente aux abords de la ZAC ou pour assurer un développement contrôlé de ce nouveau quartier .

3-3 – valorisation de la démarche par la labellisation :

Description des normes existantes en fonction des différentes échelles du Développement Durable.

Le Management Environnemental : des normes applicables en transversalité des différentes échelles du Développement Durable

Norme ISO 14001 (organisme de tout type).

Guide d'application GA X 30-550 (pour les collectivités territoriales).

Série des normes ISO 14040 (méthode de travail, Analyse de Cycle de Vie ou ACV).

Norme GA P01-030 (secteur du bâtiment).

Norme NF P 01-010 (caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction).

Norme XP ISO/TR 14062 (expérimentale, concepteurs et développeurs de produits).

Norme NF ISO 14004 (évaluation).

L'échelle du territoire

Agenda 21 local.

L'échelle du quartier

Démarche HQE²R.

L'échelle du bâtiment

Démarche HQE.

Certification Qualitel : HQE pour logements collectifs.

Projet de certification CSTB : HQE pour bâtiments tertiaires ;

NF Maison Individuelle.

Certification NF logement.

Certification Habitat Environnement.

Norme NF P01-20-1 (méthodologie).

Recommandation N°T2-2000 (valorisation déchets).

ESCALE (méthode d'évaluation et de suivi, conception).

Le choix intégré des produits

EMAS (système communautaire de management environnemental et d'audit).

Programme de reconnaissance des certifications forestières (PEFCS).

Certification et label du forest stewardship council.

L'éco-label européen.

Quelques exemples de démarches environnementales

Gîtes panda WWF

Hôtels au naturel.

Démarche qualité pour un tourisme durable dans les sites du réseau culturel terre catalane.

Commerce équitable.