

La Puce à l'oreille

URBANISME

ENVIRONNEMENT

MARCHÉS PUBLICS

EDITORIAL

LOI GRENELLE II : QUEL EFFET SUR LA CROISSANCE DE LA VILLE ?

30 ANS D'ETALEMENT URBAIN ACCELERE AVANT UNE PRISE DE CONSCIENCE

C'est à la veille du changement de millénaire que l'urbanisation galopante est arrivée sur la scène politique. Soudain, urbanistes et agriculteurs n'ont plus été les seuls à s'émouvoir des nappes pavillonnaires répandues sans fin autour des villes de toutes tailles.

Certes, cet urbanisme facile octroie à ses habitants une maison et un jardin idéalisés, et par là-même simplifie aux élus l'arrivée de nouvelles familles.

Elle est cependant la cause directe de méfaits irréversibles, liés les uns aux autres : uniformisation considérable des paysages péri-urbains, absence totale de diversité des usages, impossible maillage par les transports collectifs, recours obligatoire permanent à la voiture, et surtout : excessive consommation de l'espace. Car progressivement, outre la banalisation des modes de vie, la conurbation générale des territoires est devenue une réelle menace. Il y a peu de temps encore, les outils manquaient pour contrer ce phénomène.

DE LA LOI SRU A LA LOI GRENELLE II

La Loi « SRU » (de Solidarité et Renouvellement Urbain) s'imposa en tant que prise de conscience générale en 2000. Elle affirma qu'il fallait renouveler la ville sur elle-même, c'est-à-dire revaloriser les espaces délaissés et optimiser les « dents-creuses » à l'intérieur de la ville avant d'étendre les limites de celle-ci : « reconstruire la ville sur la ville ». La Loi SRU prône donc une ville plus compacte : mieux vaut habiter un quartier d'habitat dense bien conçu qu'une zone pavillonnaire extensive et banalement pensée.

Cette réduction de la consommation d'espace est gage de proximité des équipements publics, commerces, transports. Ce confort de vie s'accompagne de la réduction des transports individuels. Les S.Co.T. (Schémas de Cohérence Territoriale) et les P.L.U. (Plan

Locaux d'Urbanisme), introduits par la Loi SRU, sont imprégnés de cette philosophie qui s'exprime par l'incitation.

Les pouvoirs publics souhaitent désormais graver dans le marbre cet esprit et cette pratique. Ce faisant, le projet de Loi de transition environnementale, dite « Grenelle II », consacre tout un chapitre à modifier le code de l'urbanisme. La question de l'étalement urbain y est rappelée avec l'expression de « développement urbain maîtrisé ». Les S.Co.T. et les P.L.U. y sont complétés par une analyse de la consommation d'espace récente, et d'objectifs chiffrés pour l'avenir : ce sera le rôle du « document d'orientation et de programmation » dans les S.Co.T., et des « orientations d'aménagement et de programmation » dans les

LA DENSITÉ, NOTION DIFFICILE :

« Dans la conscience collective, l'idée-même de densité n'a pas très bonne presse, souvent associée à des images négatives de promiscuité, de concentration, de surpeuplement ou de verticalité » (IAURIF, Juin 2005). *Pourtant cette densité perçue ne correspond pas à la densité réelle. Ainsi les « grands ensembles » et les zones pavillonnaires, que tout semble opposer, ont une densité comparablement faible. Par ailleurs, il faut distinguer densité bâtie, densité de logements et densité d'habitants. Les aménagements paysagers, l'orientation et la forme des parcelles, la volumétrie bâtie, permettent d'accroître la densité réelle... et de réduire la densité perçue.*

P.L.U. Ils pourront même fixer des minima en termes de gabarits, de hauteurs, d'emprise et d'occupation du sol, et donc... en densité. Enfin, les P.L.U. pourront autoriser une densité supplémentaire si la construction est écologiquement performante.

Suite au verso

Toujours près de vous et prêts pour vous, nous vous accompagnons tout au long de vos projets. Après le Forum du Développement Durable à Vannes consacré à l'éco-développement des collectivités de Bretagne Pays de Loire, nous vous retrouvons avec plaisir aux Rencontres éco-activités du Grand-Ouest, à Rennes, avec la passion grandissante d'aménager durablement.

Un tel sujet confine à l'anthropologie : notre logement, c'est un peu de nous-mêmes ; notre ville, c'est un peu de notre histoire. Notre identité repose aussi sur l'urbanisme qui nous entoure ! Le foncier ne saurait être considéré comme un bien de consommation jetable : « l'espace n'a pas de prix » résume Manuelle Gautrand, architecte. Quelles solutions proposer ?

Sortons des débats sur les projets de tours, que certains voient opportunément tempérés par la crise aux quatre coins de France et du monde. Foin du manichéisme galvaudé : construire compact n'impose nullement de bétonner, n'interdit aucunement à tout un chacun de prétendre à cultiver son jardin. Les dogmes du tout-pavillonnaire et du tout-collectif ont vécu, ouvrons-nous à la modération, à un « urbanisme raisonné » imprégné de bon sens. Nous sommes fondamentalement invités à repenser notre façon d'aménager la ville de demain, plus conviviale et pratique, dans une conception élargie et mieux partagée du respect de l'environnement.

Que 2009 donne l'occasion à nos concepteurs et nos partenaires d'orchestrer ce « juste milieu » au cœur de la ville, de la vie...
Heureuse année !

Gwénaëlle CARFANTAN
Présidente SETUR



Suite du recto:

De leur côté, les S.Co.T. pourront imposer un ordre chronologique parmi les secteurs à urbaniser, ou conditionner l'urbanisation à la création de transports en commun.

L'AVENIR DU PROJET DE LOI GRENELLE II

Avec la Loi « Grenelle II », la volonté de résoudre la problématique « étalement urbain » est confirmée.

Cependant, le projet de Loi renforce les incitations sans imposer réellement aux documents d'urbanisme de se positionner. Ce faisant, est perdu en radicalité et en pugnacité ce qui est gagné en applicabilité.

Ainsi, le jeu terminologique de la version actuelle du projet de Loi tempère la révolution verte et l'efficacité que l'on peut en attendre : La « possibilité » de « limitation » par le S.Co.T. de l'espace à consommer ne fait écho qu'à l'« obligation » de « modération » par

le P.L.U. de l'espace à consommer.

Par ailleurs, S.Co.T. et P.L.U. doivent apporter une justification à la fixation d'une densité minimale, ce qui n'est guère propre à encourager leurs auteurs ;

Le projet de Loi de transition environnementale devrait être voté par l'Assemblée Nationale et le Sénat avant l'été prochain. Il lui faudra ensuite être suivie de Décrets d'application. Ce cheminement laisse encore de nombreux risques... et chances !

TÉMOIGNAGE

Un quartier neuf et « Développement Durable » en pleine ville : ZAC de la Cartoucherie – Le Mans (72)



Sur une vaste emprise intégrée dans la ville (une ancienne fabrique de munitions), l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) permet la naissance d'un quartier multifonctionnel. Objectif : quartier vivant !



Quels choix vous ont permis la maîtrise du développement urbain ?

Jean-Luc ETCHEVERRY, Directeur de la Société d'Équipement du Mans (SEM):

Une friche militaire de 30 hectares en plein centre-ville est une opportunité foncière qui interpelle nécessairement. Au regard du développement durable et du besoin de logements, qui sont de grandes préoccupations actuelles, un tel emplacement méritait d'être valorisé. Le quartier a été ouvert sur les quartiers qui l'enserrent. Il les prolonge.

Catherine GUIBOUT, chargée d'opérations : *La densité de 100 logements/ha dans certains secteurs y sera aussi importante qu'en centre historique du Mans. Ce faisant, le véritable défi était de créer aussi une mixité fonctionnelle et des espaces de respiration, évolutifs selon les besoins et les pratiques. La somme de ces éléments est gage d'une qualité de vie très agréable.*

Votre ambition est de créer la vie durable de la ville et non pas seulement d'urbaniser un quartier. Comment y parvenir ?

J.-L.E : *Il s'agit de créer pour le quartier une plurifonctionnalité. Dès lors on évite la ségrégation qui provoque des ruptures temporelles dans la vie du quartier. La mixité des vocations (logements, activité, commerces, services) conjugue les facteurs de succès.*

C.B : *Cette diversité évoquée par Jean-Luc Etcheverry apporte une réponse à plusieurs enjeux. La localisation des activités, par exemple, permet de préserver les logements des nuisances de la rocade, et de minimiser les déplacements. Nous avons également recherché l'appropriation du quartier par la population : malgré la densité, les formes urbaines traditionnelles du Mans ont été respectées, avec des logements individuels groupés et intermédiaires. Leurs qualités résideront aussi par exemple dans leur orientation par rapport au vent et à l'ensoleillement, ou au choix multi-énergies, et ce grâce à un Cahier architectural, environnemental et énergétique.*

Quels enseignements et exemples retenir de la démarche Développement Durable ?

C.B : *Le foncier doit être considéré comme une matière première non-renouvelable. Vouloir ne pas l'épuiser invite à réfléchir sur une densité optimisée. Cette évidence s'impose dans une démarche AEU et il faut bien sûr l'adapter au tissu urbain local.*

J.-L.E : *La transversalité du Développement Durable et la recherche sur la densité impliquent de prendre du recul. Quitter l'aménagement «classique» et le redécouvrir différemment est toute la richesse du travail du Comité de pilotage. Outre l'implication de la SEM, il faut souligner le travail des élus jusqu'à la phase de réalisation. Aidée par les cabinets ENET DOLOWY et SETUR, notre AEU fut une occasion de formalisation très pédagogique. C'est le premier exemple dans le Département d'une opération intégrant une telle démarche. La réussite de ce quartier sera d'encourager de prochains projets à être encore plus ambitieux.*

Toutes les « Puces » sont téléchargeables sur le site idéal pour vos projets : WWW.SETUR.FR

Tél. : 02 99 41 35 35 - courriel : setur@setur.fr

16 rue de la Croix aux Potiers, BP 97637, 35176 Chartres de Bretagne Cedex



La Puce à l'oreille ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de ses auteurs - Diffusion publique et vente formellement interdites - Sont autorisées les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective (art. L. 121-2, L. 122-1, L. 122-4, L. 122-5 et L. 335-2 du code de la Propriété intellectuelle)
Éditeur : Société par actions simplifiée SETUR, 16 rue de la Croix aux Potiers, BP 97637, 35176 Chartres de Bretagne Cedex (RCS Rennes B 418896429 - SIRET 418896429 00010 - APE 7112B)
Représentant légal, Directeur de la publication et responsable de la rédaction : Gwénaëlle Carfantan.
Papier 60% recyclé / 40% issu de forêts gérées durablement
Imprimerie RIAULT, 100 rue Eugène Pottier 35000 RENNES - parution et dépôt légal : janvier 2009 - ISSN 1957-4932.

