



## RENCONTRE - DEBAT

du 28 avril 2010

### Relevé de conclusions

#### Eco-quartiers, quartiers durables : vers un autre urbanisme

Etaient présents : voir liste en annexe.

M. Claude RAYNAL, vice-président du SMEPE, ouvre la séance sur les éco-quartiers et les quartiers durables. Après avoir présenté l'ordre du jour et les intervenants, il fait remarquer que le terme éco-quartier est un mot-valise souvent vide de sens et de contenu et que le risque est de réaliser des quartiers inaccessibles à certaines populations.

Ordre du jour :

- **Des quartiers durables : pour qui ? pourquoi ? Le futur habitant au centre de la démarche**  
*intervention de Jean Pierre HGOBURU – urbaniste*
- **Méthodologie de réalisation d'un quartier durable**  
**Exemples et retours d'expériences**  
*intervention de Caroline THOURET – chargée de mission à l'Agence Régionale pour l'Environnement (ARPE)*
- **Questions et débat**

#### Des quartiers durables : pour qui ? pourquoi ? Le futur habitant au centre de la démarche

*Jean Pierre HGOBURU – urbaniste*

*Jean Pierre HGOBURU est urbaniste et a réalisé plusieurs opérations urbaines de quartiers neufs ou réhabilitations. Il milite aujourd'hui pour des quartiers intégrant réellement la dimension développement durable.*

#### • « Eco-quartier » : un mot-valise

Eco-quartiers, quartiers durables... de nombreux projets de construction ou de réhabilitation de quartiers et de hameaux émergent, mais peu répondent réellement aux enjeux de développement durable.

Il ne s'agit pas de se lancer dans de tels projets car c'est la mode. De tels projets nécessitent qu'on se pose les bonnes questions et en particulier : pour qui ?

#### • Caractéristiques d'un quartier durable réussi

➤ plurifonctionnalité : un quartier durable comprend des logements, mais aussi des commerces et des services, des activités de loisirs...

➤ intégration au territoire : il n'est pas enclavé, mais il doit être relié par des axes de déplacement aux autres quartiers et doit être desservi par des transports en commun performants

➤ maîtrise de l'espace : il se caractérise par la densité des formes urbaines

➤ accessibilité et mixité : chaque citoyen, quelque soit son âge et ses conditions sociales ou familiales, doit pouvoir accéder à un logement dans ce quartier et y être accepté par les autres. Il ne s'agit pas de créer des logements haut de gamme hors de prix, inaccessibles aux plus modestes, ou des quartiers réservés aux « écolos » et aux « bobos ».

➤ performances environnementales : le quartier doit enfin répondre aux enjeux environnementaux (économies d'énergie, d'eau, optimisation de la gestion des déchets et des déplacements ...). Ces mesures doivent également contribuer à améliorer la qualité de vie quotidienne et la santé, alléger les charges, et favoriser le mieux vivre ensemble.

#### • **Le défi sociologique d'un quartier durable : le mieux vivre ensemble**

Pour l'aménageur de nouveaux quartiers, l'objectif est de créer l'envie, le désir d'habiter ce quartier. C'est aussi créer l'esprit de communauté, de solidarité : un quartier durable est un quartier où les personnes âgées bénéficient d'une aide de proximité, où les enfants peuvent jouer dans la rue en toute sécurité, où tout en maintenant une intimité, les rapports de voisinage sont favorisés...

#### • **La démarche participative : la clé de la réussite**

La conception d'un quartier durable nécessite une concertation avec les futurs habitants, pour les deux principales raisons suivantes :

- faire accepter le nouveau quartier aux autres habitants de la commune : un long travail préalable de pédagogie, d'explication est nécessaire pour faire accepter la mixité. Les élus peuvent s'appuyer sur les ateliers de concertation mis en place lors des démarches d'Agenda 21 (exemple : écoquartier Vidailhan à Balma).
- répondre aux attentes des futurs habitants : les démarches participatives permettent de faire évoluer le projet pour qu'il répondre aux mieux aux attentes de chacun.

#### • **Une démarche longue**

La réalisation d'un projet urbain prend du temps ; elle couvre le plus souvent une période allant au-delà de la durée d'un mandat électoral. Loin d'être figé et arrêté dès le départ, le projet doit être sans cesse en évolution, pour tenir compte des besoins des habitants.

## **Méthodologie de réalisation d'un quartier durable Exemples et retours d'expériences**

*Annexe 1*  
**Caroline THOURET – ARPE**

*Caroline THOURET est conseillère technique sur la plateforme régionale Territoires et développement durables, instance partenariale qui a pour vocation la généralisation des démarches de développement durable ([www.territoires-durables.fr](http://www.territoires-durables.fr)).*

#### • **« Eco-quartier-durable »**

On assiste depuis 4 à 5 ans, au développement des opérations dites « éco-quartiers » ou « quartiers durables », qui montre une certaine vobnté de prise en compte de l'environnement ou du développement durable, mais la banalisation de ce terme tend à des dérives : on peut à la fois tout et rien mettre dans cette appellation.

Un quartier durable doit avant tout être adapté à son territoire, intégrer ses contraintes, sa dynamique : on ne peut pas faire de copier / coller.

## • Guide « Pour des quartiers et hameaux durables »

Un guide a été élaboré à l'attention des maîtres d'ouvrages, pour mieux intégrer les principes du développement durable dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme. Il a été élaboré en 2008 en partenariat avec divers acteurs apportant une vision transversale.

### • Notion de développement durable

Ce guide s'attache tout d'abord à définir la notion de développement durable, et en particulier de ses 5 finalités identifiées dans le cadre national de référence :

- lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère,
- préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources,
- épanouissement de tous les êtres humains,
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations,
- dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

et de ses principes de mise en œuvre :

- stratégie d'amélioration,
- participation de la population et des acteurs
- recherche de transversalité
- organisation du pilotage
- évaluation

### • « écoquartier » ou « quartier durable » ?

Le guide propose également des définitions et distingue « éco-quartier » et « quartier durable » : Un éco-quartier est un quartier conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement. Un quartier durable est un quartier économe (réaliste économiquement et économe en ressources) et qui propose en outre un cadre de vie attractif et sain, accessible à tous, favorisant la cohésion sociale et le « vivre harmonieusement ensemble ».

### • Méthodologie

Enfin, ce guide propose une méthodologie, en se basant sur des retours d'expériences. Au travers d'exemples d'opérations ancrées dans des territoires variés, il illustre des principes d'actions répondant aux grands enjeux du développement durable, des solutions à adapter à son territoire.

Le guide détaille également la démarche phase par phase et liste les bonnes questions à se poser :

- 1- Phase préalable : s'interroger avant d'agir
- 2- Programme et stratégie : clarifier les objectifs et définir le programme
- 3- Conception : élaborer le projet de quartier ou de hameau
- 4- Réalisation : concrétiser l'ambition du projet
- 5- Gestion et évaluation : un quartier économe et agréable à vivre, aujourd'hui et demain ?

Le guide montre que c'est possible et qu'il n'est jamais trop tard. Il rappelle que chaque projet est une expérimentation, adaptée à son contexte et à ses acteurs.

### • Quelques a priori à combattre

- Habiter une maison « zéro énergie » à la campagne: le bénéfice apporté par la construction performante est annulé par les déplacements quotidiens en voiture individuelle.
- Le développement urbain par mitage et consommation d'espace engendre des coûts supplémentaires pour la collectivité et pour les citoyens (extension des réseaux, accroissement des déplacements) sans parler des phénomènes de ségrégation spatiale, d'isolement social...
- Le rêve de la maison individuelle : Les sociologues estiment que la demande sociale profonde porte essentiellement sur un besoin d'intimité et de caractéristiques d'habitat ancien. La maison individuelle n'est donc pas forcément ce que désirent les gens.
- Formes urbaines - la densité n'est pas là où l'on croit : La perception de la densité varie selon le contexte.

## **→ DEBAT :**

Mme VERDIER (Directrice de la DADRE<sup>1</sup> / Conseil Général) introduit le débat en invitant les participants à faire part de leurs interrogations sur leurs projets éventuels et leur articulation avec les politiques de territoires, les réflexions en cours sur les Schémas de Cohérence Territoriale...

### **• Comment relocaliser l'activité économique dans les villages ?**

M. DUVERT (Goyrans) témoigne du cas de sa commune située en périphérie de l'agglomération toulousaine, actuellement en phase d'élaboration du PLU. Il demande comment relocaliser l'activité économique dans sa commune pour limiter les trajets domicile-travail vers l'agglomération.

M. HEGOBURU (urbaniste) invite les nombreux élus ayant cette problématique à défendre ce besoin lors des débats menés à l'échelle du SCOT, car ce document d'orientations opposable aux PLU peut répondre à ces préoccupations et donner les moyens d'un développement local aux élus. Dans tous les cas, les réponses sont à rechercher du côté du projet de territoire partant des ressources locales et à une échelle intercommunale.

Mme THOURET (ARPE) précise qu'il ne faut pas de prendre le problème à l'envers : faire un quartier durable pour amener l'activité.

M. BOCHEREAU (Le Fousseret) témoigne également de sa difficulté à créer une zone d'activités et à accueillir de nouvelles activités, sachant que la commune a délégué la compétence « développement économique » à la communauté de communes, elle-même soumise au futur SCOT Sud Toulousain, lui-même devant être en cohérence avec l'inter-SCOT. Parallèlement, les commerces et services actuels implantés sur la commune ont besoin pour se maintenir, se rénover ou se restructurer, d'une population supplémentaire.

Mme THOURET (ARPE) répond que le SCOT a pour but d'apporter une cohérence à l'échelle supra-communale et que l'implantation de nouvelles zones d'activités tient compte de la desserte, des ressources locales. Mme VERDIER (Conseil Général) précise que le SCOT Sud Toulousain n'est pas encore approuvé, et qu'il est encore temps de faire entendre ces problématiques de confortement des services existants et de développement économique et urbain maîtrisé sur la commune.

M. HEGOBURU (urbaniste) suggère que la création d'emplois peut être déconnectée des zones d'activités. Une réflexion peut être menée à l'échelle de la commune pour mobiliser les ressources locales d'activités.

### **• Existe-t-il un seuil minimum pour les quartiers durables ?**

Mme NOURY (FNE) demande s'il existe un seuil minimum (en superficie ou en nombre d'habitants) pour mettre en place un quartier durable, notamment pour le critère services publics.

Mme THOURET (ARPE) ne connaît pas de seuil minimum ; elle témoigne de divers projets de toutes tailles : d'une dizaine d'habitants à plus de 1000 (1500 habitants dans les quartiers du Séquestre (81) ou d'Andromède à Blagnac).

### **• Comment impliquer les populations les plus pauvres à la concertation sur les projets de quartiers durables ?**

Mme NOURY (FNE) fait remarquer que les logements sociaux sont attribués par des commissions d'attribution, excluant de fait la participation des populations les plus pauvres aux projets d'aménagement. Elle demande comment intégrer les besoins de cette catégorie de population dans les projets de quartiers durables.

Mme THOURET (ARPE) donne quelques exemples où la population a été associée :

- quartier de Mange-Pommes à Ramonville où l'approche économe et familiale a été favorisée ;
- éco-quartier du Séquestre pour lequel un des objectifs initiaux était de favoriser l'accession à la propriété (maisons à 150 000 €) ; des habitants potentiels se sont

---

<sup>1</sup> DADRE : Direction de l'Agriculture, du Développement Rural et de l'Environnement

regroupés en association pour mutualiser les coûts et optimiser les infrastructures communes.

M. HEGOBURU (urbaniste) complète ces propos en indiquant que de manière générale les populations les plus modestes ne sont pas présentes dans les instances de démocratie participative. Pour autant, il est important de tenir compte de leurs préoccupations, qui peuvent être apportées par des professionnels tels que des médiateurs HLM, des associations ou des sociologues.

#### • Référentiels

En réponse à Mme DESIREE (Arbres et Paysages d'Autan) qui s'interroge sur l'existence d'une réglementation ou d'un référentiel s'appliquant aux éco-quartiers, Mme THOURET (ARPE) mentionne le guide de l'ARPE qui peut servir de référence pour les quartiers durables. L'association HQE vient également de publier un référentiel national sur l'aménagement durable des éco-quartiers. Le CSTB a également coordonné la démarche HQE<sup>2</sup>R pour la transformation durable d'un quartier. Suite au Grenelle de l'Environnement, le gouvernement a lancé en 2009 un Concours Eco-Quartiers sur la base d'un référentiel basé sur une approche thématique sectorielle.

M. HEGOBURU (urbaniste) déconseille l'usage de ces référentiels et préconise la réflexion collective et le projet du territoire.

#### • Logements sociaux

Mme MOMMEJAC (Montbrun-Bocage) explique que sa commune présente un manque de logements, mais n'a pas les moyens d'être promoteur de logements sociaux.

En réponse, M. BODET (Drémil-Lafage) apporte son témoignage : la commune a réservé des lots pour des logements sociaux dans deux lotissements privés actuellement en cours de construction et a confié la gestion à la société HLM Promologis.

M. HEGOBURU (urbaniste) confirme que des bailleurs sociaux acceptent d'investir dans des petites communes, pour 2 ou 3 logements et que des financements complémentaires peuvent être recherchés auprès de la Région ou du Département.

Pour conclure, Mme VERDIER (Conseil Général) et M. HEGOBURU (urbaniste) rappellent que les élus communaux peuvent bénéficier de l'appui technique et de l'aide à la réflexion de l'Agence Technique Départementale (ATD) et du Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE31).

Mme VERDIER remercie les participants et les invite à participer à une prochaine journée technique consacrée à la visite de deux quartiers durables dans la région toulousaine, pour compléter ce débat. La séance est levée à 19h15.

Vu et transmis,

**[signé]**

Annick VEZIER

Le Secrétaire chargé de l'Environnement,  
Vice-Président du SMEPE,

**[signé]**

Claude RAYNAL

**[signé]**

Sandrine BATAILLÉ

Le Président du SMEPE,

**[signé]**

Pierre IZARD