



Centre d'échanges et de ressources pour la qualité environnementale des bâtiments et des aménagements en Rhône-Alpes

LES AMENAGEMENTS DURABLES EN RHONE ALPES

Centre de Ressources > > Urbanisme > Expériences > Pays, région, département communauté de communes



VAD

Mai 2008

CENTRE DE RESSOURCES « ENVIROBOITE »



www.envirobat-med.net – www.ville-amenagement-durable.org



INTRODUCTION

La qualité environnementale est en marche. Ceci est vrai pour les bâtiments. Il s'agit à présent d'élargir l'échelle de réflexion et de l'étendre aux aménagements, ainsi qu'à l'urbanisme.

Au vu du développement des opérations types éco-quartier, éco-ZAC, et des AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), il semble plus utile de pouvoir disposer d'un état des lieux des aménagements durables en région.

Ce recensement a été réalisé sur la base d'une recherche bibliographique et Internet mais également et essentiellement en s'appuyant sur les acteurs du territoire à savoir les maîtres d'ouvrages, CAUE, Espaces Infos Energies, maîtres d'œuvres, afin d'obtenir une vision d'ensemble des aménagements en Rhône-Alpes.

Le recensement a été mené de manière très approfondie, cependant il ne peut pas constituer une liste exhaustive des aménagements durables. Cet élément non négligeable, ne doit donc pas être oublié lors de l'interprétation de résultats.

Par « aménagements durables », sont visées les opérations menées au-delà de la démarche qui consiste à construire des bâtiments à haute performance énergétique, et dans lesquelles la réflexion de développement durable a été portée à un ensemble de constructions (logements, activités, équipements...), et appliquée à tout un périmètre, dans une logique globale. Les aspects économiques, environnementaux et sociaux s'y croisent pour donner naissance à des aménagements d'une autre teneur que ceux qui sont réalisés la plupart du temps. Ainsi les opérations qui figurent dans ce tableau répondent toutes à plusieurs critères qui nous ont paru être représentatifs d'opérations d'urbanisme répondant favorablement aux enjeux du développement durable.

Sont considérés comme « durables » les aménagements répondant à un ensemble de considérations prenant en compte dans des proportions diverses :

- **La cohérence territoriale** : maîtriser les implantations, la consommation d'espace, la continuité sur la structure urbaine et viser l'adaptabilité, l'évolutivité ;
- **L'intégration au site d'implantation** : l'environnement urbain et les riverains ainsi que l'environnement naturel (intégration au site, orientation, préservation des milieux naturels, respect de la biodiversité, sites et sols pollués, environnement climatique...) ;
- **Les déplacements** : optimiser les déplacements et favoriser les transports en communs (développer les modes de déplacements doux, le covoiturage, réduire les distances, permettre l'accessibilité au site...) ;
- **L'eau** : la maîtrise des consommations d'eau potable et la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques permettant de gérer les précipitations : l'écoulement des eaux de pluie, leur stockage, leur récupération, leur traitement et réutilisation... ;
- **L'énergie** : dans l'objectif de réduire les consommations et les maîtriser par l'utilisation voire la production d'énergies renouvelables ;
- **La qualité environnementale des constructions** : conception bioclimatique, performance énergétique des bâtiments, habitat sain (optimisation de l'éclairage naturel,



mise en place de protections solaires, systèmes de ventilation, démarche de choix des matériaux, produits et techniques, isolation thermique et acoustique...);

- **La mixité sociale** : permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement en réalisant des programmes en locatif social et en accession, plafonnement des prix, etc....
- **La mixité fonctionnelle** : regrouper les fonctions d'habitat, d'activités, commerces et services sur un même site.
- **Le cadre de vie** : densité des constructions, aménagement paysager des espaces publics, vie de quartier...
- **Les nuisances provoquées par le chantier** (limiter les déchets, le bruit, etc...)
- **L'avis des citoyens** : mise en place d'une procédure de concertation (plus ou moins approfondie) avec les riverains et futurs usagers des aménagements.
- **La gestion du site dans le temps** : mise en place d'un SME et certification ISO 14001 pour les zones d'activités, organisation d'une gestion collective des équipements mis en commun...

Cette étude, riche d'enseignements, permet de constater le développement des opérations d'aménagement durable en région et l'évolution des pratiques d'aménagement dans le sens de la recherche d'une meilleure qualité urbaine et environnementale. La synthèse a été produite sur la base de ce recensement.



LES AMENAGEMENTS DURABLES EN RHONE-ALPES

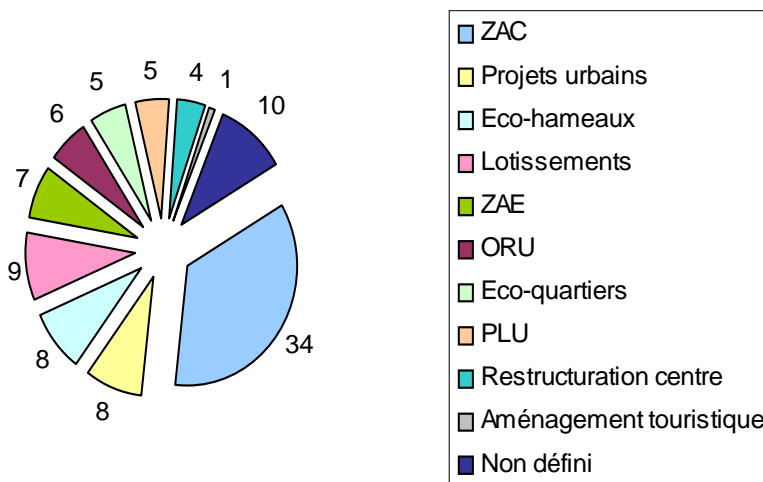
1) Des typologies d'opérations variées

Au total, 97 opérations ont été recensées. Ces aménagements portent sur des typologies d'opérations diverses qui recouvrent plusieurs échelles d'intervention :

- ZAC,
- Projets urbains,
- Eco-hameaux,
- Lotissements,
- Zones d'activités économiques,
- Opérations de renouvellement urbain,
- Eco-quartiers,
- Restructurations de centre,
- Aménagement touristique,
- PLU : même s'il s'agit de documents de planification, la démarche de développement durable qui en ressort est à relever.

A noter que pour 10 des aménagements recensés le type d'opération est encore non défini car seulement à l'état de projet.

Typologie des aménagements



Les approches environnementales et démarches de développement durable touchent une grande diversité d'opérations : elles portent tant sur du logement que sur des activités ou des équipements. Une des opérations porte également sur un aménagement touristique. Bien qu'unique, ce type de réflexion sur les aménagements extérieurs en site naturel serait à développer.

Les contextes sont aussi très variables. Les échelles de projet sont très différentes, les superficies concernées allant de moins de 1ha à plus de 300ha. Ainsi les aménagements recensés peuvent porter tant sur quelques bâtiments (lotissements) que sur l'aménagement d'un véritable morceau de ville (ORU, ZAC). D'autant plus qu'il peut s'agir à la fois de secteurs qui sont nouvellement ouverts à l'urbanisation, ou de secteurs déjà urbanisés.

La plupart des projets mettent en œuvre une mixité sociale et une mixité des fonctions : on retrouve dans de nombreux cas des réflexions mêlant habitat (en locatif social et en accession), services de proximité, activités et espaces publics... Ceci est vrai notamment pour les opérations



de ZAC¹. Cette typologie d'opération est d'ailleurs la plus usitée, et apparaît ainsi comme étant la plus adaptée à ce type de réflexions. Certainement parce que cette procédure d'aménagement permet de contrôler les constructions qui s'y implanteront par la rédaction d'un cahier des charges consignait les exigences environnementales à respecter impérativement.

Cependant, on remarque qu'il s'agit d'une pratique qui s'étend également aux autres projets. En effet, l'implantation des quartiers durables s'appuie souvent sur la maîtrise foncière des terrains permettant à la municipalité d'élaborer des cahiers des charges très stricts pour les investisseurs. Les maîtres d'ouvrage formulent leurs exigences environnementales, architecturales, urbaines, sociales, et énergétiques dans un document contractuel, qui d'ailleurs peut prendre différentes formes : chartes, cahier des charges, plans de compositions rigoureux pour les lotissements, etc....

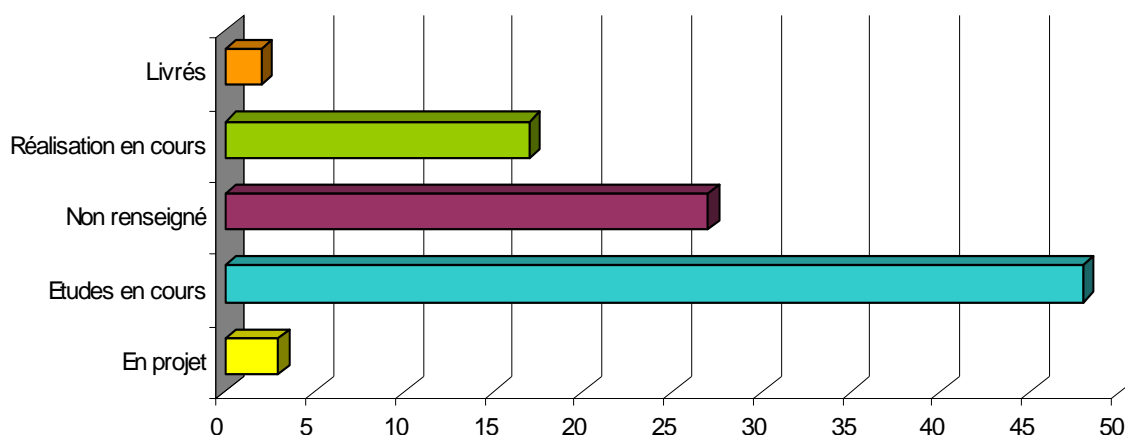
Les zones d'activités, quant à elles, adoptent de plus en plus la démarche de management environnemental, allant parfois jusqu'à l'obtention de la certification ISO 14 001². La prise en main de leurs problèmes par les entreprises est un moteur essentiel des progrès nécessaires pour la protection de l'environnement.

Par ailleurs, on assiste au développement de la filière de la construction écologique. C'est ce qu'illustre le nombre de création de zones d'activités ou parc technologiques entièrement destinées aux entreprises vouées au développement durable et à la construction écologique (technologies de pointe, matériaux de construction, bureaux d'études, centres de recherche, mais aussi agriculture biologique, artisanat...). Ceci reflète la volonté des collectivités de pousser les entreprises à se développer dans cette branche, parce que c'est un domaine porteur, mais également parce que la filière a besoin de s'organiser et se structurer. Ces « éco-sites », comme ceux du Val de Drôme ou de Rovaltain³ par exemple, tendent à devenir de réels pôles d'excellence.

2) Une démarche en développement :

Le recensement fait ressortir que les opérations d'aménagement durable en Rhône Alpes sont encore dans une phase de démarrage. Le stade d'avancement des projets montre que cette démarche est en plein essor : seulement deux opérations sont livrées à ce jour, et dix-huit sont en cours de réalisation. Les autres étant à l'étude, ou encore au stade de projet.

Etats d'avancement



¹ A consulter sur l'EnviroBOITE → Article « [Procédure de ZAC et objectifs de développement durable](#) »

² A consulter sur l'EnviroBOITE → Article « [Système de Management de l'Environnement, exigences et lignes directrices pour son application](#) »

³ <http://www.rovaltain.fr/>



Les opérations d'aménagement durable reposent sur des démarches qui se conçoivent très en amont. L'élaboration d'un projet à qualité environnementale requiert un certain nombre d'études supplémentaires qui allongent les temps de conception, ce qui pourrait expliquer le peu d'opérations livrées à ce jour. Aussi, pour beaucoup de cas, il s'agit d'expérimentations et « d'opérations test ». Les maîtres d'ouvrage découvrent encore ces types d'aménagements et de réflexions.

L'impulsion provient souvent d'une volonté politique forte. Cependant, les d'organismes de soutien et d'accompagnement aux collectivités tels que les CAUE et EIE, participent fortement à la transformation de projets « classiques » en réelle démarche de développement durable. Les prestataires peuvent de la même façon réussir à faire pencher la balance vers plus de qualité environnementale, lorsque cette direction n'a pas été envisagée par la maîtrise d'ouvrage. Il est intéressant de noter que plusieurs acteurs (communes, bailleurs sociaux, sociétés d'équipement...) ont d'ores et déjà opté pour la systématisation de la démarche HQE. Il faut donc s'attendre à l'avenir à la multiplication de ce type de projets.

La Fédération des Maires des Villes moyennes a identifié en septembre 2007 les motivations initiales des communes qui mettent en place ce type de projets. Et celles-ci se vérifient dans les opérations recensées ici.

Ainsi, peuvent être distinguées les catégories d'approches suivantes :

- **Un besoin de logements sur la commune.** Le besoin de logements augmente et des opportunités de terrains libres ou à réhabiliter se présentent. Ces éléments combinés aux opportunités urbaines (foncières et réglementaires, avec le passage des POS au PLU) les incitent à mettre en place des opérations de construction de logements intégrant les principes du développement durable.
- **Un quartier en difficulté sur la commune à redynamiser.** Pour des quartiers qui sont en difficultés voire en crise économique, sociale et/ou environnementale, et qui nécessitent des opérations de renouvellement urbain, les communes profitent de ces opérations pour orienter le projet de réhabilitation vers celui d'un quartier durable.
- **Une volonté de la commune de mettre en place une opération exemplaire** de développement durable. Certains projets ont pour vocation d'être des opérations remarquables localisées en termes de développement durable, et sont souvent issues de forts portages politiques à destination pédagogiques.
- Enfin, **une volonté de réaliser une opération cohérente avec la politique locale.** Les projets de quartier s'inscrivent dans l'engagement politique global de la collectivité en matière de développement durable.

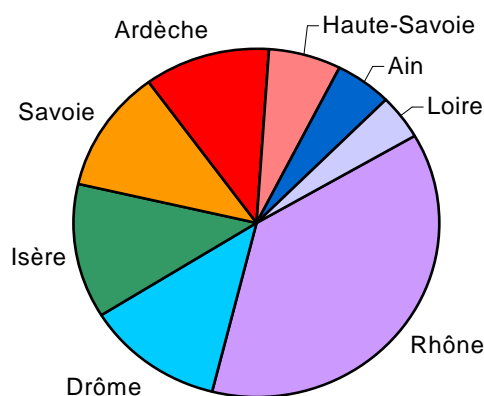


3) Des disparités entre les départements :

La région Rhône-Alpes est une des plus avancées en terme d'aménagements durables. Cependant, le développement de ces opérations est fortement inégal entre les départements. Les opérations se répartissent de la manière suivante :

- Rhône : 36 opérations,
- Drôme : 12 opérations,
- Isère : 12 opérations,
- Savoie : 11 opérations,
- Ardèche : 11 opérations,
- Haute-Savoie : 6 opérations,
- Ain : 6 opérations,
- Loire : 4 opérations.

Répartition par département



Certains départements semblent être plus avancés que d'autres dans le développement de ces démarches. En effet, peu d'opérations ont été recensées dans les départements de la Loire et de l'Ain. On remarque au contraire, que les grandes agglomérations concentrent un nombre important d'opérations d'aménagement durable et ont beaucoup recours aux AEU.

Le département du Rhône compte 34 projets ayant fait l'objet d'une AEU. Et les agglomérations, telles que Lyon et Grenoble en particulier, tendent vers une généralisation de ces démarches de développement durable dans leurs opérations d'urbanisme.

Pour le reste, on s'aperçoit qu'il s'agit plutôt d'opérations isolées, qui illustrent la volonté politique de certaines communes en faveur de la qualité environnementale.

Ce qui est commun aux opérations est incontestablement une réflexion sur la maîtrise de l'urbanisation, une volonté de mieux organiser le territoire, pour préserver l'environnement et garantir un meilleur cadre de vie à ceux qui l'occupent. Mais des disparités se ressentent aussi dans les caractéristiques des aménagements dont l'approche environnementale ou de développement durable est plus ou moins approfondie. Les réflexions peuvent être très poussées et très complètes dans certains, par exemple avec des éco-hameaux et des éco-quartiers. Mais elles peuvent aussi être plus superficielles, et ne mettre en avant que de grandes tendances comme on peut le constater pour certaines zones d'activités. Ce qui paraît acquis est la réalisation de bâtiments performants d'un point de vue énergétique, mais les réflexions d'ensemble sur la zone à aménager sont parfois minimes et traitées de façons inégales.



4) Les initiatives privées : émergence des citoyens acteurs et auto-constructeurs

Les opérations d'aménagements durables ici recensées sont en majorité mises en œuvre par des collectivités (communes et leurs regroupements). Mais il faut aussi noter que quelques initiatives privées se développent et prévoient la réalisation d'éco-hameaux, éco-sites ou encore éco-lieux. D'ailleurs, la multitude des dénominations qui existent pour désigner ces nouveaux aménagements illustre combien les idées foisonnent chez les particuliers. Pour une meilleure lisibilité, ces projets ont été regroupés sous la dénomination d'éco-hameaux.

Il ressort de ce recensement une volonté grandissante de la part de particuliers de prendre en main la question environnementale et de se regrouper (sous forme d'association ou de SCI) afin de réaliser des aménagements dans une démarche de développement durable. Cette démarche s'illustre aussi pour des projets d'habitat groupé en immeubles collectifs mais, ceux-ci ne rentrant pas dans la catégorie « aménagement », ne sont pas traités dans ce recensement⁴. La plus grande difficulté rencontrée étant de trouver une commune qui acceptera d'accueillir sur son territoire un tel aménagement.

La démarche est intéressante et souvent très poussée dans les considérations environnementales. On ressent un fort désir d'autonomie, qui passe par l'auto-construction et l'autosuffisance énergétique, alimentaire, etc.... Il s'agit de projets qui reflètent leur désir de vivre selon un mode de vie alternatif. Si pour certains cela peut avoir tendance à se rapprocher d'une sorte de vie communautaire, c'est l'esprit de solidarité et d'entraide qui domine. On voit ainsi apparaître une nouvelle façon d'habiter, en harmonie avec son environnement, et qui consiste à concevoir ensemble, construire ensemble et gérer ensemble. C'est sur les territoires ruraux des départements de l'Ardèche (3 en cours) et de la Savoie (2 en cours) que ces types d'initiatives sont les plus avancés. Ces projets sont d'ailleurs de plus en plus nombreux, mais peu sont menés à bout : le taux d'échec s'élève à 90%. C'est pourquoi n'ont été recensés ici que les projets les plus avancés. Ces projets, bien que marginaux, illustrent une prise de conscience et de responsabilité ayant tout de même leur part de mérite.

CONCLUSION

L'étude des opérations d'aménagements durables en Rhône-Alpes révèle une prise de conscience progressive de la part des acteurs de l'aménagement. Ce recensement montre des disparités entre les départements et les projets, mais on constate que les pratiques urbanistiques et d'aménagement évoluent. Les principaux freins restant politiques et financiers.

⁴ Pour plus de renseignements à ce sujet, contacter Habicoop qui accompagne et fédère les groupes de projet. L'association travaille aussi à la définition d'un statut juridique pour ces formes de regroupements de particuliers : la coopérative d'habitants.