

# Définition et réflexions autour des termes du sujet de recherche « projet urbain » et « développement durable »

## I.1. La notion de projet urbain comme outil d'actions dans les villes

### I.1.1. Introduction

L'apparition de la notion de projet urbain « participe d'un fantastique processus de retournement des idées qui depuis trois décennies, a complètement renouvelé les concepts utilisés dans l'aménagement des villes »<sup>1</sup>. Patrizia Ingallina<sup>2</sup> souligne cependant que la réflexion sur le projet urbain était encore récemment en cours ; « il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ».

Ainsi, il apparaît essentiel de s'attarder sur la signification plus ou moins exacte de la notion de projet urbain. Mais avant cela, il convient de se pencher sur l'interrogation suivante : comment s'est forgée la conception actuelle du projet urbain ?

L'enjeu de la partie qui suit sera donc de déchiffrer la notion de projet urbain à travers une perspective historique et analytique.

Cette analyse permettra ensuite de tenter de définir le projet urbain tel qu'on l'entend aujourd'hui.

### I.1.2. L'émergence de la notion de « projet urbain »

#### *I.1.2.1. Une des expériences fondatrices : l'expérience de Bologne*

Selon Patrizia Ingallina, l'expérience de planification à Bologne qui « intègre l'idée de projet en ouvrant la voie à la participation des citoyens est mythique ». Le travail d'analyse typomorphologique effectué par la ville contribue à l'apparition d'une « culture de projet ».

En Italie, et plus particulièrement à Bologne, les principaux problèmes urbains de la fin des années 1960 sont : la gestion d'un patrimoine ancien relativement dégradé, et la volonté de réintroduire des logements sociaux dans les centres anciens (Ingallina, 2001).

L'enjeu a donc été, avant tout, de repenser la ville dans sa globalité, en créant une continuité entre le centre historique et les quartiers modernes (périphérie) et en promouvant le droit à la ville pour tous (mixité sociale). Cette nouvelle vision contraste réellement avec les pratiques de l'époque puisque le centre historique était alors considéré comme le lieu le plus important de la ville, un lieu ayant une forte valeur patrimoniale.

La démarche de planification de Bologne est fondée sur une vision de *recupero* ; c'est à dire une nouvelle philosophie, une nouvelle façon de penser la ville. Désormais, le processus de planification doit « tenir compte de la ville dans sa globalité et tenir compte de l'avis de ses habitants » (Ingallina, 2001). Ainsi, la ville ancienne peut être définie comme « un système relationnel, un lieu permettant l'imbrication des tissus urbains et sociaux différents » (Ingallina, 2001). L'intervention sur la ville implique la réutilisation de ses espaces et suppose de « reconstruire la ville sur la ville ». C'est ce que

---

<sup>1</sup> TOMAS, F. (1998), *Vers une culture de l'aménagement des villes*. Projet Urbain, ménager les gens, aménager la ville, dir J.Y. Toussaint et M. Zimmerman, 15-34. Pierre Mardaga éditeur.

<sup>2</sup> INGALLINA, P. (2001), *Le Projet Urbain*. Que sais-je ? n° 3585. Paris : Presse Universitaire de France.

Chaline<sup>3</sup> (1999) appelle « l'urbanisme de régénération », qui se caractérise par l'ampleur spatiale des friches, la nécessité pour les pouvoirs publics à intervenir pour reconquérir les espaces et le renouvellement des objectifs et des méthodes de l'aménagement. La ville peut également être caractérisée comme un ensemble de pratiques sédimentées qu'il convient de conforter à travers le maintien des classes populaires dans le centre des villes et la participation des habitants aux choix urbanistiques.

La commune de Bologne a donc mis en place à travers son plan une politique d'intervention intégrée sur la ville en multipliant ses interventions sur les services ou encore le logement. Ainsi, la ville se donne les moyens de mettre en œuvre son plan d'urbanisme.

L'expérience urbanistique de Bologne préfigure donc la naissance d'un urbanisme de projet et des premières lignes de la démarche.

En effet, l'opération de Bologne est l'une des seules opérations qui, à cette époque, met en œuvre des interventions sur le tissu urbain qui, aujourd'hui, caractéristiques du projet urbain à savoir :

- des actions de réhabilitation dans le centre ville
- requalification urbaine dans les périphéries
- participation des habitants aux choix de planification

Cette opération est également le fruit d'une démarche de réflexion globale sur la ville, qui relève d'une volonté politique forte.

#### *1.1.2.2. La culture projet : une alternative au plan*

L'expérience de Bologne a eu une forte répercussion en Europe et tout particulièrement en France. Cette opération a suscité un grand intérêt dans les années 70, donnant naissance à des débats sur le destin urbain et sur les réflexions concernant le rôle social de l'architecture. A la même période, apparaît en France la notion de « projet urbain » (Tomas<sup>4</sup> 1998 ; Ingallina<sup>5</sup> 2001) employée à l'occasion de congrès et de colloques des agences d'urbanisme et de la fédération des Sociétés d'Economie Mixte (SEM) ; pour s'opposer à l'urbanisme fonctionnaliste dans un contexte socio-économique en évolution.

A cette époque, revendiquer le projet urbain revenait à revendiquer « le projet » face au « plan », ce dernier étant jugé insuffisant pour définir l'espace et la forme urbaine en général (Huet<sup>6</sup>, 1992). Il apparaît que la planification urbaine est largement remise en cause du fait de son caractère normatif basé sur une vision fonctionnaliste de la ville.

Concernant le cas Français, l'objet de l'urbanisme fonctionnaliste des Trente Glorieuses était d'intervenir dans des terrains vierges ou peu urbanisés : la production urbaine de la fin des années 70 se caractérise, quant à elle, par les préoccupations divergentes de celles de l'ancien urbanisme, ce qui s'est traduit par une évolution de l'ancienne approche réglementaire.

---

<sup>3</sup> CHALINE, C. (1999), *La régénération urbaine*. Paris : Presses Universitaires de France, Que sais-je ? no 3496

<sup>4</sup> TOMAS, F. (1998). *Vers une culture de l'aménagement des villes*. Projet Urbain, ménager les gens, aménager la ville, dir J.Y. Toussaint et M. Zimmerman, 15-34. Pierre Mardaga éditeur.

<sup>5</sup> INGALLINA, P. (2001). *Que sais-je ? Le Projet Urbain*, Editions Puf.

<sup>6</sup> HUET B. (1992). In MASBOUNGI A, *Comprendre, penser et construire la ville*. Projet Urbain. De l'intention à la réalisation, repères méthodologiques. Direction de l'architecture et de l'urbanisme, Ministère de l'Equipement, des Transports et du Tourisme. Editions STU, France.

La vision purement techniciste de l'urbanisme est donc vivement critiquée. Ainsi, on a donc vu se substituer depuis une vingtaine d'années le terme « projet urbain » à celui « de planification urbaine ».

Après avoir rapidement énoncé les conditions d'émergence de la notion de « projet urbain », il convient à présent de tenter de définir cette notion qui demeure encore assez floue et de déterminer dans quel contexte elle évolue aujourd'hui.

### I.1.3. Le projet urbain aujourd'hui

Avant de définir les principales caractéristiques du projet urbain tel qu'on l'entend aujourd'hui, nous allons l'étudier sous l'angle du contexte économique actuel : la mondialisation. C'est dans ce contexte de concurrence entre territoires que nous allons essayer de déterminer le rôle et la place du projet urbain en tant qu'« outil de promotion » du territoire.

#### *I.1.3.1. Le projet urbain sous l'ère de la mondialisation*

Depuis la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, la double évolution des transports et des technologies de l'information a largement contribué à faire de notre planète un seul et même espace. Aussi, on peut dire que l'ensemble des sociétés a subi des mutations (recomposition sociale, macro-économie, gouvernement urbain...) et que le système urbain mondial a été profondément modifié en subissant le double processus de métropolisation et de globalisation.

La métropolisation résulte elle-même de la combinaison de deux phénomènes que sont la métropolisation<sup>7</sup> et la formation de nouveaux territoires urbains : les métropoles, vastes conurbations, distendues et discontinues, hétérogènes et multipolarisées. (Ascher<sup>8</sup>, 1995)

La globalisation<sup>9</sup> largement liée à la mondialisation, a bouleversé l'organisation des territoires en augmentant très clairement la connectivité des villes entre elles mais par la même occasion, en les mettant de plus en plus en compétition : selon Pierre Veltz, chercheur au CNRS, les villes sont organisées comme un nouveau marché où elles sont désormais concurrentes. Ce nouveau marché n'est pas basé sur les coûts/prix à l'instar des marchés traditionnels, mais sur des critères tels que qualité, variété, innovation et temps.

Ce phénomène tend ainsi à réduire les territoires aux villes, points nodaux reliés au reste du monde, comme si elles étaient devenues les portes d'entrée du territoire : ceci implique donc des charges accrues pour ces villes qui ont donc désormais la responsabilité de représenter leur territoire environnant mais surtout de le valoriser. (Moinat<sup>10</sup>, 2007)

De plus, l'opinion a peu à peu pris conscience que la ville n'est pas seulement un espace de recettes et un outil de dépense fiscale, mais qu'elle est aussi un espace et un outil de production de richesses. Les élus n'ont plus pour principal objectif de se cantonner à faire coïncider demande et offre, recettes et dépenses mais, dans le cadre d'un budget de la ville devenu insuffisant et relativement instable, de créer de nouvelles richesses et revenus : d'où la nécessité d'adopter « une conception beaucoup moins passive du territoire face à l'économie » (Veltz, 1996 in Moinat, 2007 p3) et d'exister sur le nouveau marché des « villes visiblement mondiales ».

---

<sup>7</sup> Le processus de métropolisation est une dynamique de concentration des fonctions économiques supérieures dans un nombre limité de grandes régions urbaines.

<sup>8</sup> ASCHER F., (1995). *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris : éditions Odile Jacob.

<sup>9</sup> Processus d'intégration économique entre pays, qui contribue à les rendre interdépendants

<sup>10</sup> MOINAT V., (2007). *Marketing urbain : Le Développement Durable est-il un argument valide ?* Mémoire de recherche sous la direction du Prof. J-B. Racine. Lausanne : IGUL-UNIL.

C'est dans cet esprit que dans les années 1970, le développement territorial et plus particulièrement l'urbanisme, suivant le modèle de villes industrielles en reconversion, sont progressivement passés d'une approche managériale (prestation de service public) à une approche de type entrepreneurial (Harvey<sup>11</sup>, 1989). Cette dernière assimile les villes à des entreprises, où les municipalités cherchent à gagner de la croissance économique afin de favoriser le développement local et donc conforter leur compétitivité (OCDE<sup>12</sup>, 2007).

Ce changement de stratégie politique s'est accompagné d'une mutation fondamentale du cadre institutionnel de ce développement territorial : nous sommes en effet passés du gouvernement à la gouvernance. Les autorités locales ne sont plus les seuls agents intervenant dans la planification et l'application de la politique d'urbanisme : sont également associés via des partenariats public/privé, la sphère économique et parfois la société civile.

C'est pourquoi, on peut dire que l'urbanisme n'est plus, aujourd'hui, le fruit de décisions prises par un gouvernement hiérarchique, mais plutôt un processus complexe où interviennent négociations, formation de coalitions (OCDE, 2007).

Globalement, on remarque que cet entrepreneuriat peut se manifester sous quatre formes d'actions (Harvey, 1989) :

- la création d'avantages aux producteurs de biens et de services : on peut ici prendre comme exemple, l'abattement de taxes foncières lors de l'installation de nouvelles entreprises ;
- des investissements attirant de nouveaux investissements : on entend par là des actions visant à transformer la ville et par là même son image, pour la rendre innovante, dynamique et attirant une nouvelle clientèle ;
- la lutte pour acquérir un rôle clé au niveau mondial ;
- des coalitions entre gouvernements et entreprises locales pour mobiliser/attirer les subventions et investissements du gouvernement central.

Un seul et même but ressort nettement de ces actions, à savoir la volonté de se démarquer des autres villes, de redynamiser l'économie urbaine principalement en renvoyant au monde extérieur, et plus particulièrement aux investisseurs/entrepreneurs, une image positive de leur territoire (OCDE, 2007). Certains voient également à travers cette volonté d'améliorer l'image de la ville, un moyen d'obtenir un soutien empreint de fierté de la population.

La mise en pratique de cet entrepreneuriat s'appuie largement sur l'utilisation de méthodes/outils empruntés au monde de l'entreprise : on peut citer par exemple, le marketing urbain, outil du management urbain.

On pourrait définir le marketing urbain comme « l'ensemble des techniques, moyens, jeu d'acteurs ou processus visant à promouvoir la ville (Ward<sup>13</sup>, 1998 in Moinat, 2007) » dont « la finalité est d'une part de mieux répondre aux attentes des personnes et des activités de son territoire, et d'autre part d'améliorer à court et à long terme la qualité et la compétitivité globale de la ville dans son environnement concurrentiel » (Noisette et Vallerugo<sup>14</sup>, 1996 in Moinat, 2007).

---

<sup>11</sup> HARVEY D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. p456-463.

<sup>12</sup> OCDE. (2007). Examens territoriaux de l'OCDE : *Ville et compétitivité, un nouveau paradigme entrepreneurial pour l'aménagement du territoire*. 143p.

<sup>13</sup> WARD S.V. (1998). *Selling Places: the marketing and promotion of towns and cities, 1850-2000*, Coll. Studies in History, Planning and the Environment, Londres: E & FN Spon.

<sup>14</sup> NOISETTE P., VALLUREGO F. (1996). *Le marketing des villes : un défi pour le développement stratégique*. Paris : Editions d'Organisation.

Outre l'aspect politique de gestion urbaine, il s'agit ici essentiellement de la production d'images et de discours que réalisent des villes à des fins publicitaires afin de créer l'image la plus attractive possible, suivant le public cible.

Concrètement, on peut dire que l'attraction des jeunes couches moyennes et supérieures, est aujourd'hui, un élément central des politiques urbaines qui met au cœur du développement local la qualité de vie, les équipements éducatifs, la culture, les loisirs et l'image même de la ville (Ascher<sup>15</sup>, 2001).

Mais ceci implique donc que pour être repérables, les villes doivent conjuguer mise en avant de leurs spécificités forgeant leur caractère unique et similitudes dans une série (ville de culture...).

La fabrication de l'image d'une ville résulte souvent de la combinaison des atouts locaux à des stratégies d'action de régénération urbaine : projets de prestige, marque de ville, événements culturels et sportifs...

Dans cet ordre d'idée, on peut citer la notion de « Unique Selling Proposal » (Moinat<sup>16</sup>, 2007) : il s'agit d'un avantage dont la ville est seule à jouir allant de fleurons de l'architecture/urbanisme (Tour Eiffel...) à des aspects plus généraux (Budapest, ville thermale...) en passant par des projets urbains remarquables.

Dans la réalité, il existe un certain nombre de villes qui ne disposent pas d'attraction majeure ou USP (Unique Selling Proposal) donc bien loin de concurrencer les plus grandes villes : bien que disposant souvent d'atouts réels elles se construisent fréquemment, par une communication trop généralisée, une image trop diluée, ce qui conduit inexorablement à leur banalisation. Au contraire, pour être efficaces en matière de communication, ces villes moyennes doivent chercher à être sélectives, se concentrer sur des cibles clairement définies, en un mot trouver leur niche. (Ward, 1998 in Moinat, 2007).

Aujourd'hui, les projets urbains jouent donc un double rôle : symbolique et communicationnel qui vise l'amélioration de l'image de la ville.

Après avoir observé dans quel contexte économique évolue les projets urbains et le rôle qu'ils ont dans la logique de concurrence des territoires, nous allons à présent tenter de développer et de définir leurs principales caractéristiques.

### *1.1.3.2. Les caractéristiques du projet urbain*

#### *1.1.3.2.1. Les dimensions du projet urbain*

Les trois dimensions essentielles du projet urbain sont (Ingallina<sup>17</sup>, 2001):

- **Politique** : la valeur politique s'accompagne des mutations du cadre juridique et institutionnel. Le transfert des compétences en matière d'urbanisme de l'Etat aux communes a modifié radicalement les modalités de la planification urbaine car les outils dévalorisés de l'urbanisme opérationnel ne leur permettent pas de régler les problèmes auxquels ils doivent faire face (chômage, exclusion sociale...). Afin de relancer leur commune, certains maires choisissent une méthode dite de planification stratégique, où le projet urbain occupe une place centrale. La figure traditionnelle du maire garant de l'intérêt général, cède le pas à celle du maire-entrepreneur qui gère sa ville en s'inspirant

<sup>15</sup> ASCHER F. (2001). Les nouveaux principes de l'urbanisme. Editions de l'Aube. 103p.

<sup>16</sup> MOINAT V., (2007). *Marketing urbain : Le Développement Durable est-il un argument valide ?* Mémoire de recherche sous la direction du Prof. J-B. Racine. Lausanne : IGUL-UNIL.

<sup>17</sup> INGALLINA, P. (2001), *Le Projet Urbain*. Que sais-je ? n° 3585. Paris : Presse Universitaire de France.

des pratiques de l'entreprise. La ville apparaît comme un lieu favorable au maintien ou à la création d'emplois et d'entreprises. L'urbanisme est désormais devenu un facteur indispensable pour attirer les activités et les investissements, et un préalable à l'expansion économique. Ainsi, d'une part, le recours à la notion de projet urbain, en substitution à celle de plan indique l'effort pour rendre plus attractive une ville vis-à-vis des entreprises susceptibles de s'y implanter. D'autre part, ce projet se décline à travers une série d'actions concrètes obéissant à une stratégie globale, supracommunale. Finalement, on peut dire que l'utilisation du terme projet urbain à la place de celui de plan indique qu'on est passé d'une planification technocratique, imposée, à une planification plus démocratique négociée entre acteurs sociaux pour aboutir à un projet « collectif ».

- **Economique** : la valeur économique et financière est liée à l'idée de ville comme produit à commercialiser et s'inscrit dans la démarche concurrentielle de villes rivales qui cherchent à s'affirmer. « Le projet urbain est une démarche opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché » (Philippe Genestier). Le projet urbain résulte d'une série d'actions qui s'enchaînent comme dans un mécanisme dont la première étape consiste à s'insérer dans le marché des territoires.
- **Architecturale et urbanistique** : il s'agit de la dimension spatiale du projet urbain. Selon les architectes, le projet urbain serait un outil d'organisation de la forme urbaine par l'imposition de règles d'ordonnement spatiales bien définies (articulation de formes et de normes).

C'est une approche qui dépasse les oppositions classiques : entre l'urbanisme entendu comme gestion urbaine et l'architecture considérée comme production artistique.

Certains définissent même le projet urbain comme « Instrument de médiation entre la ville et l'architecture, qui s'appuyant sur les conventions urbaines qui fournissent un contexte à partir duquel l'architecture puisse produire son plein effet de différence » (B.Huet, 1987)

D'autres attribuent au projet urbain une portée beaucoup plus sociale : « Le projet urbain est une démarche, ayant pour but de rendre l'espace à l'utilisateur, qui implique une multiplicité d'acteurs qui ne peuvent pas être maîtrisés par une seule pensée. » (Devillers<sup>18</sup>, 1994)

Précisons que la notion de projet urbain a une portée globale. Dans la mesure où elle ne détermine pas de schémas stricts mais s'inscrit plutôt dans une finalité plus large, elle se divise entre une perspective générale économique-socio-culturelle et des choix spatiaux: organisation de la trame, des espaces publics, du paysage en relation avec la ville existante, édification et affectation des bâtiments. La notion de projet urbain renvoie aussi à une multiplicité de techniques, parce qu'il se rapporte à plusieurs compétences d'aménagement. Cette multiplicité n'a de sens que si elle a une légitimation globale de nature politique. Le projet urbain renvoie donc à une notion globale : il s'identifie avec un ensemble d'actions inscrites dans la durée et légitimées par le pouvoir politique.

---

<sup>18</sup> DEVILLERS Ch. (1994). *Le projet urbain*. Ed. du Pavillon de l'Arsenal.

### ***1.1.3.2.2. Principes relatifs au projet urbain***<sup>19</sup>

- Il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée. Il ne peut donc pas répondre à la logique de l'urgence, en étant par exemple calqué sur un mandat politique.
- Objet tridimensionnel, le projet urbain se réfère à une multiplicité de techniques dont la maîtrise ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs mais demande d'autres compétences spécifiques et nécessaires pour sa faisabilité.
- Il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant puisque ce sont les principaux destinataires
- Il demande davantage de partenariat entre institutions publiques, c'est-à-dire une volonté de s'inscrire dans une logique de globalité et de durée
- Il demande, dans sa conception, un savoir spécifique sur la ville, son processus de transformation, les lois qui règlent ses formes, les analyses à mener et les outils conceptuels à mettre au point afin d'établir une médiation entre les différentes échelles.
- Il porte sur des tissus déjà constitués qu'il doit permettre de valoriser, en particulier à travers la prise en compte de l'espace public, véritable lien avec l'histoire et avec les divers « compartiments » de la ville.

En tant que projet global, le projet urbain s'oppose à une pensée sectorielle de l'aménagement qui a caractérisé les réseaux avec la création d'effets de coupure très nets entre villes et parfois à l'intérieur d'une même ville avec toutes les difficultés que cela comporte.

### ***1.1.3.2.3. Les échelles du projet urbain***

On assiste à une double évolution quasi paradoxale du projet urbain depuis le transfert de compétences. D'une part, les politiques urbaines sont de plus en plus influencées par le marketing afin de favoriser l'émergence des villes à travers une dynamique concurrentielle, en particulier sur le plan de l'implantation des entreprises. D'autre part, on assiste à un renforcement de la coopération intercommunale là où il y a déjà une tradition de planification supra communale solide.

- **De l'échelle locale à l'échelle globale**

Il s'agit pour chaque commune qui le souhaite de mettre au point et d'afficher sa propre stratégie de développement économique et social.

Pour mener à bien cette stratégie, les maires ont recours à des pratiques empruntées à la sphère du privé et appliquées à la gestion urbaine :

- L'introduction d'une certaine souplesse dans la manière de concevoir la planification afin de l'adapter aux aléas des situations et à la diversité de la demande sociale : notion de projet « stratégique » avec une idée de flexibilité dans la programmation. Ce projet doit obéir à une stratégie de développement économique et social fondée sur la reconnaissance de l'identité d'une ville, le caractère distinctif d'une ville devenant un facteur déterminant dans la compétition pour attirer les entreprises sur son territoire.
- La nécessité de réussir une planification cohérente à une échelle plus large que celle de la commune. L'intérêt de la démarche stratégique est dans son aspect global. Cela conduit à reconnaître que l'échelle de la commune n'est plus satisfaisante, mais il faut

---

<sup>19</sup> Mangin D., Panerai P. (1999), *Le projet urbain*, Editions Parenthèses. 185p

chercher le partenariat entre les communes qui partagent les mêmes intérêts économiques.

Ainsi, le projet stratégique sous-tend à une logique concurrentielle entre villes essayant de montrer leur spécificité, l'intérêt pour elles étant de se placer à l'échelle aussi bien nationale qu'internationale. La planification stratégique implique le dépassement des logiques locales et l'élargissement de l'échelle à prendre en compte à celle de l'agglomération. Mais une logique supra communale est difficile à concilier avec les logiques locales.

- **De l'échelle globale à l'échelle locale (« projet d'agglomération »)**

Ce type de projet comporte deux principaux objectifs :

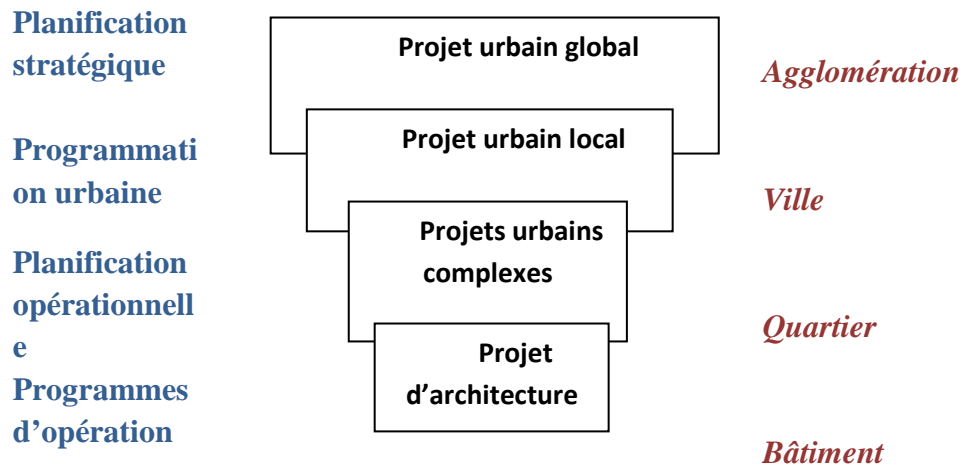
- redonner de la cohérence à des entités urbaines qui, par leur développement et suite à la décentralisation, risquent de disperser leurs actions ;
- penser des projets plus durables dans le temps et extensibles à différentes échelles, d'où la place centrale accordée à l'agglomération.

On considère, en effet, qu'une approche globale des évolutions possibles d'un territoire doit permettre d'éviter les conflits habituellement rencontrés entre communes et de favoriser la mise au point d'un projet plus large et plus consensuel. La démarche de concertation et d'études du « projet d'agglomération » a été mise en place à cet effet. Cette démarche stratégique a été choisie aussi par les élus parce qu'elle leur permet de ne pas affronter les problèmes liés à l'usage du sol en obtenant plus facilement un consensus général. Il s'agit, en somme, de privilégier les dimensions économiques et sociales d'un territoire plutôt que les dimensions spatiales.

Ainsi, on assiste à une adaptation des documents d'urbanisme (Schéma Directeur et Plan d'Occupation des Sols) à partir du contexte, de la situation d'une commune d'un point de vue économique et social, une place importante étant accordée au processus plutôt qu'à la procédure.

Par ailleurs, l'articulation entre les échelles du projet urbain se fait par une série d'opérations emboîtées allant de la planification stratégique à la programmation urbaine jusqu'à la planification opérationnelle et au « phasage » des projets.





**Figure 2: Les échelles du projet urbain**

SOURCE : INGALLINA P.(2008) ; REALISATION : GROUPE PFE-IPAD

Le projet stratégique et son cadre de référence spatial sont établis à l'échelle de l'agglomération dans le projet urbain global. Les orientations générales sont mises en adéquation avec les objectifs locaux par l'intermédiaire du projet urbain local (qui constitue le cadre spatial de référence des études). Au fur et à mesure qu'on descend d'échelles, le projet doit être précisé pour être défini jusque dans ses détails. Ainsi, les projets urbains complexes nécessitent une programmation effectuée à l'échelle urbanistique et visant à la réalisation de schémas d'aménagement. Ces schémas sont ensuite traduits dans des projets concrets définis par des programmes d'opération.

#### ***1.1.3.2.4. Le projet urbain opérationnel et stratégique***

Le projet urbain peut se définir à deux niveaux qui se suivent dans le temps.

Tout d'abord, le projet stratégique ou « projet de ville » vise à organiser la cohérence de la mise en œuvre de politiques publiques et de projets particuliers au niveau local. Plus concrètement, il s'agit de programmes ou de documents de planification stratégique (ex : les schémas directeurs...) concernant un territoire donné : il revêt donc essentiellement un caractère politique.

Le deuxième niveau du projet urbain est le niveau opérationnel : il s'agit d'une concrétisation sur le terrain des orientations du projet de ville ou d'une production d'un nouveau morceau de ville via une opération d'urbanisme.

L'articulation de ces deux niveaux présente un certain degré de complexité.

Cette complexité se révèle concrètement au moment où il faut définir un projet précis à l'échelle du morceau de ville, le « projet opérationnel ». Il s'agit en fait de la cristallisation d'une stratégie plus générale (projet stratégique) dans un projet à traduire dans un programme déterminé. Cette étape du processus correspond au passage des énoncés « théoriques » à leur réalisation, avec toutes les contradictions, les conflits et les ajustements que ce type d'action implique.

La complexité est présente à plusieurs niveaux :

- la phase de conception doit associer en plus des compétences techniques et de la dimension créative, les exigences de nature politique ainsi que l'opinion du public selon une démarche itérative
- la phase pré-opérationnelle nécessite une coordination de tous les organismes mobilisés
- l'exécution du projet laisse souvent apparaître divergences et dysfonctionnements

Le projet urbain opérationnel peut également être caractérisé par « des opérations d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multi-fonctionnels, associant des acteurs privés et publics nombreux nécessitant une conception et une gestion d'ensemble » (Merlin, Choay<sup>20</sup>, 1996). Ce sont des opérations complexes, qui réunissent des projets variés dans un programme, un plan et des formes d'ensemble (Ascher<sup>21</sup>, 1995).

Ces projets ont à la fois la capacité de participer à la transformation de la ville sur un espace donné et à une vision d'ensemble. Nous pouvons donc affirmer qu'ils jouent un rôle structurant pour la ville.

Pour Merlin et Choay,<sup>22</sup> les projets urbains ont un nouveau statut « servant tout à la fois de point d'appui, de bras de levier et de pôles structurant pour entraîner, animer et organiser le développement urbain ».

La prochaine partie traitera des différentes phases du projet urbain. Nous considérons que les phases du projet urbain opérationnel sont identiques à celle du projet urbain sensu stricto.

#### ***1.1.3.2.5. Les phases du projet urbain : processus de production de la ville (Fauconnet, 2005)***

Dans la majorité des cas, un projet urbain comprend différentes phases qui sont :

- l'émergence de l'idée de projet ;
- la phase de conception ;
- la phase de réalisation ;
- la phase d'utilisation (ou appropriation) ;
- et éventuellement la phase d'évaluation.

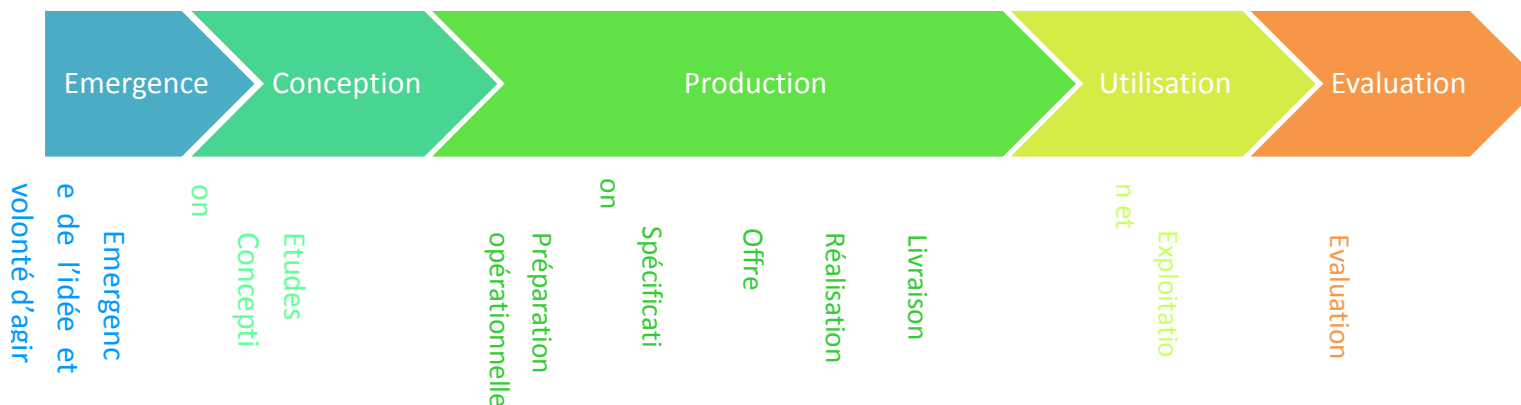
Le schéma ci-dessous illustre ces différentes phases identifiées précédemment.

---

<sup>20</sup> MERLIN P., CHOAY F. (1996). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris : Presses Universitaires de France.

<sup>21</sup> ASCHER F., (1995). *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris : éditions Odile Jacob.

<sup>22</sup> MERLIN P., CHOAY F. (1996). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris: Presses Universitaires de France.



**Figure 3: Phasage du processus de production urbaine**

SOURCE : FAUCONNET M.23 ; REALISATION PFE-IPAD

Cependant, nous savons bien qu'à l'intérieur de chaque phase se retrouvent différentes tâches à effectuer, qui sont représentées dans la deuxième partie du schéma ci-dessus.

Après avoir énuméré les quatre ou cinq étapes (ou phases) du projet urbain, nous allons à présent les appréhender plus précisément. Bien sûr, il est important de préciser que dans la réalité leur enchaînement n'est pas aussi linéaire. Des allers-retours fréquents sont souvent nécessaires.

La première phase du processus de production urbaine est l'émergence de l'idée. Le plus souvent, le projet urbain naît d'idées ou d'initiatives provenant de différents acteurs, mais qui ont comme valeur commune : la volonté d'agir. Cette dernière est, le plus souvent, partagée et portée par un acteur ou un groupe d'acteurs jouissant d'une certaine légitimité. Nous pouvons donc dire que la phase d'émergence constitue les prémices du processus de production urbaine.

Une fois l'idée émise par un ou plusieurs acteurs, la phase de conception vise à associer, en plus, des compétences techniques et de dimension créative, les exigences de nature politique ainsi que l'opinion du public. Ainsi, lors de cette seconde phase des études préparatoires vont être lancées afin de pouvoir mesurer les contraintes de différentes natures (économiques, sociales, environnementales, juridiques, foncières...) et le cas échéant produire des variantes du projet.

A partir de ces premières études, le processus de conception peut être engagé. Il devra intégrer les différentes contraintes inhérentes au projet (en amont ou en aval). La phase de conception doit en principe aboutir sur une réflexion opérationnelle, un concept du projet est alors adopté.

Une fois le concept défini, le projet entre dans sa phase de production. Cette troisième phase débute avec des études de faisabilité ; c'est à dire des études qui précisent à quelles conditions le projet est réalisable. Ensuite, la période dite de « spécification » sert à préciser le concept du projet en vue de sa réalisation et de son utilisation. Bien sûr, les allers-retours entre les études pré opérationnelles et la spécification sont constants. Enfin, le temps de spécification doit aboutir sur la rédaction d'un cahier des charges à destination des entreprises chargées de la réalisation du projet.

Une fois le cahier des charges élaboré, les appels d'offre sont lancés. Une fois qu'une ou plusieurs entreprises ont répondu à cet appel, le projet entre dans sa phase de réalisation. C'est donc la première phase de transformation réelle. Bien sûr, elle aboutit à la réalisation effective du projet.

<sup>23</sup> FAUCONNET M. (2005). Urban project: for a better understanding of the processes of project. University of Geneva. Conference Paper STRC 2005. 25p.

Ce dernier sera par la suite livré à son propriétaire et/ou à son exploitant (phase de livraison).

Ensuite, quand le projet est réalisé, il faut le gérer, le faire fonctionner... Pour ce faire, il est primordial que les contraintes liées à la gestion ou à l'organisation aient été anticipées lors de la phase de conception, dans la qualité de la réalisation et dans l'attribution des compétences de gestion.

Enfin, la dernière phase du projet urbain consiste en son évaluation. La plupart du temps, il n'existe pas d'évaluation en tant que telle, mais une sanction par l'usage des utilisateurs non satisfaits. Dans ce cas, il arrive que des ajustements soient apportés pour améliorer la situation. Cependant, ces « corrections » sont difficiles à apporter surtout lorsque la conception a été mal organisée.

A travers ces différentes explications, nous nous apercevons bien que des interactions entre les différentes phases sont indispensables pour mener à bien un projet qui correspondent aux attentes des usagers dans le respect des contraintes financières et ayant des répercussions favorables en terme politique et stratégique.

A travers ce phasage du projet, nous comprenons que, pour le bon déroulement du projet, de nombreux acteurs doivent être impliqués et ce lors des différentes phases. La partie suivante donne un aperçu du jeu d'acteurs impliqué dans le processus de projet urbain.

#### ***1.1.3.2.6. Les acteurs du projet urbain***

Parler de projet urbain, donc d'actions menées sur l'agencement et le fonctionnement de l'espace urbain implique nécessairement de parler des acteurs concernés.

Dans un projet, l'acteur est celui qui agit, c'est-à-dire, qui est en mesure de définir un point de vue, des objectifs, de donner un sens à son comportement et pas seulement de se laisser porter par les institutions ou les routines : nous considéreront ainsi que « tout individu, personne morale ou groupe social est considéré comme un acteur dès que, par sa simple existence, il appartient objectivement au champ social considéré comme pertinent pour l'analyse », dans la mesure où sa présence, de fait structure le champ de réflexion. (Fauconnet<sup>24</sup>, 2005)

Ceci implique donc de légitimer aussi bien la prise en compte des acteurs prévisibles que des acteurs imprévisibles qui peuvent se révéler au cours du développement du projet, ces derniers étant bien souvent la cause de perturbations dans le calendrier prévisionnel mais peuvent néanmoins faire évoluer le projet dans une perspective positive.

Qu'entend-on par acteurs « concernés » ?

On peut distinguer de manière globale deux statuts d'acteurs : tout d'abord, les destinataires du projet, mais aussi tous ceux qui d'une manière directe ou indirecte pourraient voir le projet porter atteinte à leur droit ou à leur intérêt.

Le second type d'acteurs concerne tous ceux qui participent au projet par un apport de ressources (financières, humaines, consensus, confiance etc.) et qui seront sollicités à participer au projet à un moment où un autre.

De manière générale, on peut différencier trois catégories d'acteurs œuvrant à la production de la ville : les acteurs publics, les acteurs privés et les citoyens.

---

<sup>24</sup> FAUCONNET M. (2005). Urban project: for a better understanding of the processes of project. University of Geneva. Conference Paper STRC 2005. 25p.

Traditionnellement, les politiques d'urbanisme étaient menées et encadrées par les pouvoirs publics c'est-à-dire l'Etat et les pouvoirs locaux. En second plan, les entreprises privées entraient en action et la plupart du temps, les citoyens n'étaient nullement inclus dans les procédures. Le contexte de mondialisation, de décentralisation, de différenciation accrue de la société et d'incertitudes conjoncturelles, a nettement fait évoluer cette situation.

Aujourd'hui, le jeu d'acteurs est devenu flou. La plupart des politiques publiques européennes en matière de production de la ville (ou des métropoles) se caractérise par des montages d'opérations reposant sur le partenariat public-privé, incluant à des degrés variables, selon les pays, les acteurs privés. Ce partenariat a largement été inspiré des UDC Anglaises associant l'Etat Central (et non les collectivités locales) à des investisseurs privés afin de réorganiser et de régénérer des zones urbaines en profond déclin telles que les docks.

Plus globalement, nous pouvons dire que nous sommes passés d'un gouvernement des villes à une gouvernance métropolitaine (Ascher<sup>25</sup>, 2001) où les autorités locales, ayant auparavant un rôle de fournisseur, sont devenues des catalyseurs ou médiateurs entre acteurs : il s'agit là de la parfaite illustration du passage du managérialisme à l'entrepreneuriat urbain.

La nécessité de ce profond bouleversement est parfaitement résumée par François Ascher (2001), « la légitimité d'une décision publique et son efficacité sont en effet d'autant plus grandes qu'elle a été élaborée au travers d'un processus qui réunit les protagonistes autour d'un enjeu commun ».

On voit ici émerger ce qui semblerait être le maître mot de tout projet : la communication, comme outil opérationnel nécessaire afin d'anticiper et de gérer les conflits. En effet, un projet urbain, au sens général, structure autour de lui une palette d'acteurs divers et variés, en général impliqués dans d'autres réseaux que le projet lui-même. Ils n'ont donc pas forcément l'habitude de travailler ensemble, ne sont pas animés par les mêmes enjeux et n'ont bien évidemment pas les mêmes temporalités : ainsi confiance et culture du projet sont à construire afin de mener ce dernier à terme.

Dans ce sens, le modèle de décision « incrémental » postule que la pluralité des acteurs et la participation d'un maximum d'entre eux au processus de décision constitue un facteur de rationalité : autrement dit, il apparaît nécessaire d'introduire tout au long du processus « Projet » une forme de communication décisionnelle, la négociation. Celle-ci semble, en effet, permettre la minimisation des inconvénients pour chacun des acteurs voire l'augmentation des avantages pour tous, chaque acteur étant porteur d'intérêts spécifiques.

En outre, négocier s'avère particulièrement important, dans la mesure où l'incertitude est un facteur dominant du projet. Ainsi, les acteurs en interaction évoluent en fonction du projet, d'où une flexibilité indispensable pour assurer une certaine réactivité. En bref, le dispositif du projet devra permettre d'organiser les relations entre les acteurs de manière à permettre une interaction aboutissant aux prises de décision et à la concrétisation de l'intervention sur l'espace urbain.

Nous l'avons vu, faire travailler les acteurs du projet urbain est essentiel dans la conduite du projet urbain mais encore faut-il, en amont, réussir à les mobiliser pour qu'ils trouvent, parallèlement à leur rôle habituel, un rôle spécifique dans le cadre du développement du projet.

L'objectif de la mobilisation des acteurs est différent suivant la nature du projet. En effet, dans le cadre d'un projet de transformation urbaine, le changement constitue une certaine perturbation

---

<sup>25</sup> ASCHER F. (2001). Les nouveaux principes de l'urbanisme. Editions de l'Aube. 103p.

pour un certain nombre d'acteurs : l'identification servira donc à repérer les acteurs potentiellement touchés et à les impliquer dans le processus de transformation pour leur permettre de se l'approprier. D'autre part, au niveau d'un projet dit de pure production, la mobilisation des acteurs de type investisseurs est centrale.

Cette mobilisation des acteurs passe irrémédiablement par une compréhension de la démarche de projet de leur part : la mobilisation doit donc être alimentée par une explicitation de la démarche de manière continue. Au fur et à mesure de la prise de conscience du rôle qu'ils peuvent jouer dans le processus et des bénéfices qu'ils peuvent également en tirer, les acteurs augmentent leur mobilisation.

### 1.1.3.3. Pour une lecture critique de la démarche de projets urbains

- La nature concrète du projet urbain

Selon Charles Devillers, le projet urbain se situe entre la mémoire et l'avenir d'une ville. Une distinction claire est opérée entre le projet urbain et la planification. En effet, il définit le premier terme comme « aménagement concret d'un espace » tandis que la deuxième est définie comme « une stratégie fondée sur la programmation ». Cette action concrète doit rendre compte aussi bien du travail de nature artistique que de la gestion urbaine.

#### Le projet urbain dans le contexte culturel et social actuel

Le terme de « projet » implique une certaine idée de souplesse et d'adaptation aux réalités des attentes. En revanche, le terme d'« urbain » fait en partie référence aux contextes politique, économique, social, culturel qui doivent être pris en compte par le projet. Il y a donc une certaine complexité à le restituer dans un concept unique. (Ingallina<sup>26</sup>, 2001)

- Les enjeux professionnels

On est passé, en France, de l'intervention structurante de l'Etat central « vers des relations plus directes et négociées entre les promoteurs privés et les municipalités sur des grands projets urbains valorisables » selon B. Haumont<sup>27</sup>. Le conflit, dans l'élaboration de grands projets partenariaux, naît au moment où les services économiques doivent se confronter avec les services d'urbanisme chargés du plan et du suivi des projets urbanistiques.

Le projet n'est plus une prérogative de l'architecte. Philippe Panerai et David Mangin<sup>28</sup> déclarent que le projet urbain est vu comme une exigence de redéfinir les rapports entre architecture et ville. La notion de projet urbain qui pourrait constituer un terrain de confrontation et d'entente entre les démarches des architectes, urbanistes, paysagistes et spécialistes des sciences sociales, se situe souvent plutôt comme une occasion de conflits dus aux interprétations différentes dont elle fait l'objet.

L'absence de référents partagés par les différents acteurs quant à la nature de l'action, à la méthode, aux outils et ceci même au sein même des professionnels où différentes approches et différentes cultures se confrontent. Ce n'est pas le même projet urbain dont parlent ces différents acteurs. Le projet urbain se situe pour le concepteur bien en amont de l'action. Cet exercice

---

<sup>26</sup> INGALLINA, P. (2001). *Le Projet Urbain*. Que sais-je ? no 3585. Paris : Presse Universitaire de France.

<sup>27</sup> HAUMONT B. (1993). *Un nouveau champ pour l'architecture et ses recherches*. Le projet urbain in Cahier de la recherche architecturale, no 32-33.

<sup>28</sup> MANGIN P., PANERAI D. (1999). *Projet Urbain*. Marseille : Editions Parenthèses.

consiste à proposer une vision, à imaginer un cadre de ville idéal et à préfigurer. Pour l'opérateur urbain, à l'inverse, le projet urbain se construit véritablement dans l'action. Cette approche sera avant tout technique avec un côté commercial puisqu'il s'agit de vendre des terrains ou des charges foncières.

Au delà des mots, il y a véritablement des divergences de fond, des différences de cultures professionnelles, elles-mêmes liées aux formations d'origines avec des schémas de pensée qui donnent lieu à des visions très différentes de l'objet et la nature de la commande.

A côté de cela, pour beaucoup d'élus, le projet urbain se situe plutôt à l'échelle de la ville sans en donner une définition très opératoire. On se situe plutôt dans le registre du projet politique, de la stratégie urbaine (Avitabile<sup>29</sup>, 2005).

- Des écarts entre les discours et les faits

Au plan de l'approche conceptuelle, s'il est affiché une nouvelle culture urbaine, soucieuse du territoire, une prise en compte fine du contexte, avec une recherche de continuité de la morphologie urbaine, ceci ne se traduit pas toujours dans les faits.

Certaines approches sont souvent inopérantes d'après Alain Avitabile : il y a aussi tout simplement dans les faits des projets urbains « classés sans suite ». Il y a donc lieu de faire la part des choses entre ce qui s'affiche comme projet urbain et ce qu'il en advient réellement. La réalité n'est peut-être pas toujours aussi exemplaire que la démarche qui a présidé sa conception.

L'évolution du projet urbain dans l'espace et le temps : le projet d'architecture est limité dans le temps, dans l'espace et aussi dans la conception. Devillers<sup>30</sup> affirme que la ville quant à elle n'a pas de limites spatiales réelles, et qu'elle s'inscrit dans un temps long presque « infini ». La complexité qui la caractérise est due à la multiplicité d'acteurs qui participent à sa « production » et qui ne peuvent pas être maîtrisés à travers une seule pensée. La représentation du projet sera donc difficile, car elle doit rendre compte des temporalités et spatialités différentes. C'est pour cette raison que ni le plan masse ni la notion de composition urbaine ne sont souvent pas considérés comme des modes de représentation satisfaisants, car ils ne parviennent pas à décrire le fait urbain qui est l'emboîtement de plusieurs temps et de plusieurs espaces.

On peut s'interroger par exemple aux effets indirects des règlements sur l'évolution de la ville. Prises surtout pour limiter les effets visibles de telle ou telle dimension urbaine, les mesures réagissent souvent les unes sur les autres sans que le législateur ait entrevu les conséquences de telle ou telle mesure ponctuelle sur l'ensemble des facteurs d'évolution.

Signe sans doute d'une époque pressée, le temps est apparu comme le problème central de l'analyse et de la théorie urbanistique de ce siècle. Chacun a sa propre culture du temps au regard de sa propre histoire. D'un côté, il y a la ville que l'on peut embrasser d'un seul coup d'œil (le temps comme mémoire), de l'autre celle qui changerait à vue d'œil (le temps comme vitesse). Le véritable travail urbanistique consiste à savoir distinguer le permanent et l'éphémère, le superficiel (la surface) et l'artificiel (le décor). Le temps est présent sous forme de mémoire à protéger et à mettre en valeur, et sous forme d'avenir. Permanences et substitutions constitueraient les deux notions fondatrices de la pensée du projet urbain selon Patrizia Ingallina.

---

<sup>29</sup> AVITABILE A., (2005). *La mise en scène du projet urbain*. Paris, L'Harmattan.

<sup>30</sup> DEVILLERS CH. (1994). *Le projet urbain*. Ed. du Pavillon de l'Arsenal.

- L'approche conceptuelle

Une des sources majeures de confusion tient au fait que la notion de projet urbain est avant tout portée par les professionnels et plus particulièrement les concepteurs urbains dont l'audience a été amplifiée par les médias à la fois comme outil de travail et comme support de communication. Le recours privilégié à des « grands noms » va de pair avec une grande autonomie laissée au concepteur qui devra en quelque sorte porter son projet, au moins dans un premier temps. Si ces concepteurs se trouvent médiatisés à travers de grands projets, dans le faits en revanche, les professionnels de la conception urbaine sont en très large minorité et interviennent presque de manière marginale.

Par ailleurs, le « plan » au sens large, c'est-à-dire le dessin sous ses différentes formes, semble être paradoxalement considéré par les concepteurs urbains mais aussi par beaucoup de collectivités comme seule expression du contenu du projet. Accompagné de quelques orientations sur l'ambition recherchée, ils peuvent être présentés comme le « cahier des charges du projet ».

Pour le concepteur urbain, le projet urbain est avant tout un projet de transformation d'un quartier. Pour l'opérateur urbain, c'est le programme avant tout qui est au centre du processus projet et conditionne la recherche de partenaires, la définition de produits à inscrire dans un marché.

- L'approche organisationnelle

Il existe un amalgame entre les différentes catégories d'acteurs. Le même terme est employé pour désigner aussi bien des intervenants dans la définition ou l'initiation du projet que ceux intervenant dans sa mise en œuvre.

Suite à certaines grandes opérations publiques dans les années 80, l'excès du partenariat public-privé venant s'opposer au principe de libre concurrence par le fait d'organiser le marché foncier associant concepteurs et opérateurs immobiliers en amont a été critiqué.

Ainsi, selon Alain Avitabile<sup>31</sup>, il semble incontestable de passer par la construction d'un référentiel partagé entre les différentes catégories d'acteurs intervenant dans leur élaboration. C'est là un enjeu majeur, notamment pour les élus et professionnels, que de pouvoir expliciter leur travail aux côtés des élus pour aller vers plus de transparence dans les choix qui orientent les modes de vie et le « vivre » ensemble de tous les citoyens.

#### I.1.4. Conclusion

Pour résumer, nous pouvons dire que la notion de projet urbain apparaît comme à la fois critique et substitut des formes de planification technocratiques qui ont marqué les 30 Glorieuses. Elle introduit une autre forme de cohérence d'intervention poursuivie en fonction d'une stratégie générale, mais décomposée au fur et à mesure des conjonctures et des attentes en programmes particuliers.

Le projet urbain ne peut être défini en fonction d'une échelle unique. Il ne signifie pas seulement un projet d'urbanisme ou un projet d'architecture, il implique nécessairement soit comme facteur de réalisation soit comme objectif poursuivi la prise en considération de support économique, social, culturel des opérations.

---

<sup>31</sup> AVITABILE A., (2005). *La mise en scène du projet urbain*. Paris, L'Harmattan.



Dans un contexte démocratique et décentralisé, le projet urbain ne peut pas s'ériger comme méthode mais en tant qu'une série de démarches relatives à chaque contexte. Les aspects spatiaux sont considérés comme aussi importants que les aspects économiques et sociaux.

Le projet urbain remet en question la notion même de conception : il ne précède plus le programme mais il l'engendre grâce à sa capacité prospective.

Les finalités d'un projet urbain sont opérationnelles et doivent accompagner les transformations physiques et sociales de la ville réelle

Il se présente donc comme un outil conceptuel qui suggère des modes opératoires à travers l'analyse des tissus urbains actuels (ville réelle et non idéale).

Nous considérerons, dans la suite de cet exposé, le terme projet urbain en tant que processus d'aménagement urbain, de transformation spatiale dans un périmètre circonscrit.

Dans ce sens, nous postulerons que les vingt projets ARCHILAB sont des projets urbains.

## **I.2. Le développement durable comme but pour l'aménagement du territoire**

Le développement durable est un concept fréquemment cité à l'heure actuelle notamment dans les discours politiques et dans les projets d'aménagement.

Dans la perspective d'évaluer comment s'exprime la durabilité dans les projets urbains, il est nécessaire de comprendre le contenu du concept. Ainsi, cette partie cherche à relever les éléments qui permettent de bâtir un développement durable dans un cadre d'application urbain, mais aussi met en avant les contradictions qui découlent des tentatives de son application, souvent liées au contexte économique mondial.

### I.2.1. L'apparition d'un concept nouveau : Le Développement Durable

A partir du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, une certaine prise de conscience émerge au niveau mondial: l'industrialisation, la croissance continue des villes et les effets négatifs qui en découlent (pollutions, changements climatiques, ...) font découvrir le caractère limité des ressources terrestres et de la capacité de la population à supporter ces conditions. Le Club de Rome (1968) constitue l'un des précurseurs dans cette prise de conscience globale. Les premières notions traduisant la nécessité d'un changement de mode de vie, ont été l'« éco-développement » proposé par Ignacy Sachs dans les années 70. L'expression célèbre du « sustainable development » apparaît dès le début des années 80 dans une « Stratégie mondiale pour la conservation », document rédigé notamment par l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature), WWF (organisation mondiale de protection de l'environnement) ou encore le PNUE (programme des Nations Unies pour l'Environnement). Voir *Figure n°1*.

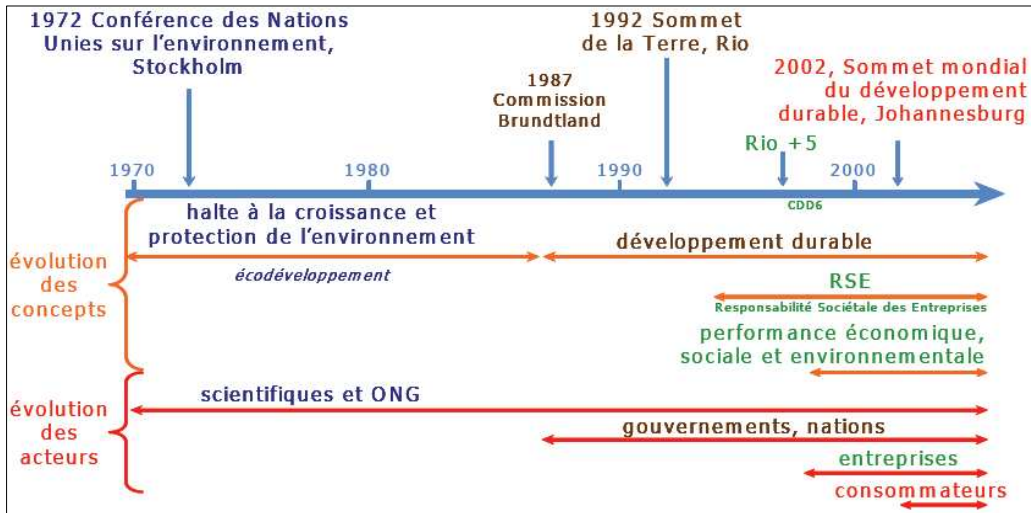


Figure 4: Grandes dates du développement durable (Brodhag 2004).

SOURCE: THESE F. CHERQUI, 2001

La définition la plus commune du développement durable a été adoptée en 1987 lors de la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED), lors de la lecture du rapport de Brundtland qui établit la nécessité d'assurer les besoins de la population actuelle sans compromettre ceux des générations à venir. Elle établit en ce sens la nécessité de prendre en compte de façon égale des trois piliers du développement : économique, social et environnemental (Voir Figure n°2). Au fur et à mesure des différentes réunions internationales, des principes à respecter dans toute action de développement ont été établis et adoptés pour permettre l'application concrète de la durabilité. Il s'agit des principes de précaution, de prévention, de participation, de responsabilité, d'équité, de mixité, de solidarité, de lien intergénérationnel / spatial / temporel, ... Plus concrètement, de nombreux outils et processus d'action existent et constituent des éléments à privilégier dans les démarches d'aménagement soutenables : la gouvernance par exemple, ou encore le développement des transports doux et intégrés.

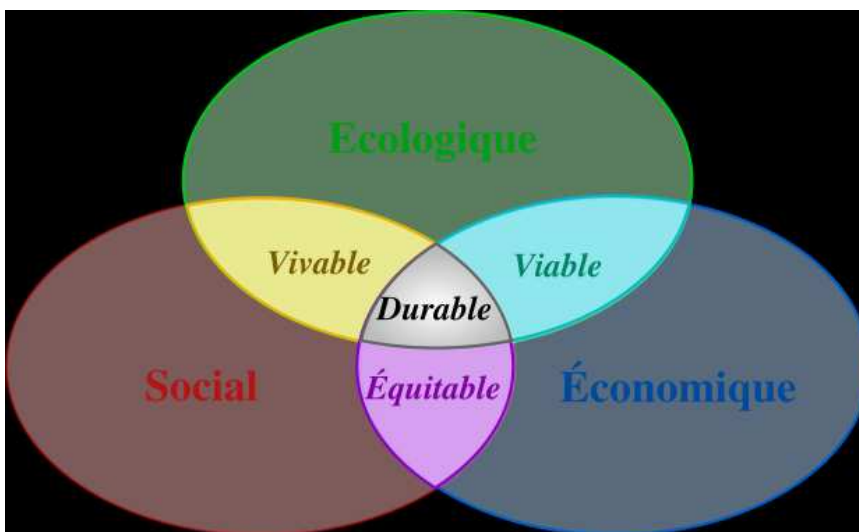


Figure 5: Schématisation du fonctionnement du développement durable.

SOURCE : THESE F. CHERQUI 2001

Principes inhérents au développement durable : solidarité envers les générations futures, approche globale et transversale, principe de participation et de coopération, de précaution, de responsabilité (Thèse F.

« Le concept de développement durable propose d'allier trois dimensions : l'économie, la société et l'environnement dans un souci d'égalité : l'une de ces dimensions ne doit, en aucune manière, être privilégiée au détriment des deux autres et surtout pas de leur équilibre commun. » (Thèse V.

D'après R. Laganier, B. Villalba, B. Zuideau<sup>32</sup> le développement durable peut également être défini comme la rencontre entre un principe objectif d'interdépendance, qu'elle soit sectorielle, sociale ou dimensionnelle, avec un principe normatif d'équité, équité aussi bien intergénérationnelle qu'entre territoires voisins. Leurs arguments soulignent bien l'importance à accorder aux principes définis plus haut.

Quelque soit sa définition, il s'agit bien d'un processus de changement des modes de vie qu'on peut voir comme « *le passage d'une croissance quantitative à une croissance qualitative* » auquel tout un chacun doit participer.

### I.2.2 Le contexte et les enjeux mondiaux actuels

Le concept de développement durable sous-entend une réflexion sur les sociétés actuelles. En effet, il s'agit de comprendre les défauts des sociétés, inégalitaires mais aussi grandes consommatrices des ressources naturelles, afin de mieux comprendre les changements à mettre en place à l'avenir. Revenons ainsi sur le contexte mondial actuel ainsi que sur son influence sur la manière de penser des citoyens. Evoqué partiellement dans la partie sur le projet urbain, ce contexte global actuel sera ici complété par d'autres tendances mondiales indispensables pour comprendre tout l'intérêt et le cadre d'application du développement durable.

Le début du XXI<sup>ème</sup> siècle est marqué par le phénomène de mondialisation qui prend différentes formes et qui présente des atouts et des inconvénients.

Cette nouvelle donne induit notamment pour l'individu une impression de grande liberté : il peut en effet aisément se déplacer vite et loin avec des contraintes très réduites.

Réseaux et flux variés sont donc les maîtres mots de ce système dépassant les frontières. Alain Cluzet<sup>33</sup> note même que « l'espace métropolitain ne correspond plus à aucun territoire réel, physique et charnel, mais à un espace virtuel modélisé et animé par les seuls réseaux. » Les contraintes géographiques ont donc été dépassées.

Les nœuds de ces nombreux réseaux sont matérialisés par les villes, véritables pôles économiques qui concentrent une grande partie de la population mondiale. Le phénomène sera de plus en plus marqué à l'avenir puisque les prévisions indiquent qu'en 2050, sur 9 Milliards d'individus, 5 seront urbains [Alain Cluzet (Ville libérale, Ville durable, p11)]. Les grandes villes deviennent ainsi des métropoles lorsqu'elles concentrent population, emplois, et qu'elles rayonnent internationalement. Mais cette explosion urbaine a entraîné des effets négatifs tels que « pollution, congestion, bidonvilles, délinquance et inégalités sociales renforcées » comme le note Alain Cluzet.

Une autre tendance globale est l'individualisme, conséquence même du néolibéralisme et de cette impression de liberté omniprésente. C'est ainsi que se sont développés le tout voiture, un besoin de confort accru, mais aussi de profondes modifications de la morphologie urbaine. En effet, l'individualisme peut en partie expliquer une attirance pour l'habitat pavillonnaire familial, éloigné des centres denses où prédomine l'habitat collectif.

Ainsi, pour répondre à cette demande les formes urbaines ont été modifiées entraînant des phénomènes comme l'étalement urbain qui s'accompagne généralement d'une baisse des densités.

---

<sup>32</sup> R. Laganier, B. Villalba, B. Zuideau, Le développement durable face au territoire : éléments pour une recherche pluridisciplinaire, Article du 1<sup>er</sup> Septembre 2002, sur <http://developpementdurable.revues.org/document774.html>

<sup>33</sup> Alain Cluzet : Ville libérale, ville durable

A titre d'exemple, aux Etats-Unis, l'urbanisation progresse à un rythme double de celui de l'évolution de population et la densité est en chute libre (-20 % en 20 ans). En France : seulement 8 % du territoire est urbanisé mais l'urbanisation se développe à un rythme très rapide (+ 10 % en 10 ans).

Ce type de développement implique une urbanisation « *marquée par une spécialisation fonctionnelle des territoires à l'intérieur desquels des zones d'habitat sont de plus en plus éloignées des bassins d'emploi, des commerces de détail et des aires de loisirs* »<sup>34</sup>. Or les habitants de ces zones doivent se rendre nécessairement dans les zones centres où se trouvent les services. Ainsi, la combinaison d'un tissu périurbain lâche, d'une mono-fonction résidentielle de ces espaces et de l'usage largement prédominant des modes de transports motorisés individuels induisent des déplacements importants qui polluent et entraînent des congestions donc des nuisances pour les habitants. Ainsi, « *La poussée périurbaine accélérée par la généralisation de l'usage de l'automobile est un facteur bien connu d'augmentation de la consommation énergétique et de la pollution atmosphérique responsable de la dégradation des conditions de la qualité de vie des citadins.* » (CERTU)

De plus, ce type de développement peut favoriser l'apparition de cités dortoirs allant de paire avec une diminution des rapports sociaux.

Par ailleurs, cette tendance à l'étalement implique une diminution des terres agricoles considérable ce qui représente un vrai danger pour cette activité vitale à tous.

Le risque que la ville puisse se transformer ainsi en nébuleuse urbaine, désorganisée, incohérente et peu soucieuse de son environnement, grandit inéluctablement.

### I.2.3. Développement urbain durable

#### *I.2.3.1. Développement durable et spécificités de la ville*

Le milieu urbain présente des problèmes qui lui sont spécifiques, liés aux caractéristiques particulières qui le définissent. Ces problèmes nécessitent des réponses adaptées, en adéquation avec les objectifs du développement durable.

La ville se définit tout d'abord par une **concentration** d'hommes, d'activités, de bâti, d'acteurs.

**La ville concentre des hommes** qui ont des besoins. Une iniquité entre les individus dans la satisfaction de ces besoins entraîne des injustices sociales qui peuvent notamment engendrer des rapports sociaux difficiles entre des individus de niveaux sociaux différents ne faisant qu'accroître la fracture sociale. Ainsi, une ville doit permettre la satisfaction des besoins de tous ces habitants quelque soit leurs conditions sociales (accès à un logement décent pour tous, accès à l'eau et à la culture pour tous,...) et favoriser la cohésion sociale c'est-à-dire lutter contre les phénomènes d'exclusion en privilégiant notamment la mixité sociale.

La **concentration d'activités** représente un atout économique et également social mais a souvent des impacts très négatifs pour l'environnement. En effet, les activités sont source de pollution du fait de leurs rejets de polluants dans le milieu extérieur mais également par les déplacements qu'ils induisent (transport de matériaux, déplacements domicile-travail...). Ces impacts négatifs doivent donc être réduits. La lutte contre la pollution passe par une réduction des émissions de polluants par les différentes activités (agriculture, industrie...) mais également par une

---

<sup>34</sup> CERTU (2002), 33 fiches de lecture sur le développement durable

prise de conscience globale et individuelle avec un changement nécessaire des comportements et des mentalités comme le souligne G. Sénécal et M.Gaudreau de l'INRS Urbanisation<sup>35</sup>.

La prise de conscience générale permettra une responsabilisation des conséquences de nos propres activités mais aussi une nouvelle organisation globale de la ville. En effet, cette dernière devra permettre une limitation de nos déplacements polluants et une gestion réfléchie des ressources foncières et énergétiques c'est -à-dire «*allant à l'encontre de la surconsommation des espaces et du gaspillage d'énergie.* »(CERTU).

La ville se caractérise aussi par une **concentration de bâti**. Ce bâti représente un enjeu majeur pour l'image de la ville. Ainsi, il convient de conserver le patrimoine de valeur tout en faisant preuve d'innovation dans le domaine architectural en veillant à une harmonie du paysage urbain. De plus, le bâti représente une forte dépense d'énergie et des ressources foncières qu'il faut réduire.

Par ailleurs, la ville est le lieu de concentration de très nombreux **acteurs** (politiques, société civile, habitants, entreprises ...) qui doivent agir de manière coordonnée et concertée pour répondre aux problèmes.

Par ailleurs, un constat général est que globalement **la superficie des villes croit**. La tendance actuelle est à l'urbanisation toujours plus importante du périurbain de manière peu dense ce qui entraîne de nombreux problèmes: déplacements polluants, congestion, perte de terres agricoles...

Un des moyens de répondre à ces problèmes peut être de redensifier les centres par un travail sur des formes urbaines nouvelles. L'enjeu est d'augmenter la densité sans procurer de sentiment de promiscuité pour les habitants. Ceci, couplé à un réseau de transport doux performant permettra d'accentuer la diminution de la pollution et de la congestion entraînées par les déplacements. Une planification à grande échelle est nécessaire pour des solutions pertinentes.

Ainsi, nous avons vu les enjeux et solutions durables pour chaque élément caractéristique de la ville. Mais comment les prendre tous en compte pour construire une ville durable?

### *1.2.3.2. Comment façonner la ville durable?*

#### **1.2.3.2.1. Définition de la ville durable**

D'après V. Barnier et C. Tucoulet<sup>36</sup>, « *La ville durable est une ville compacte, citoyenne, solidaire, écogérée autour d'outils comme les PDU, les chartes pour l'environnement, les Agendas 21, les programmes d'actions pour un XXIe siècle placé sous le signe du développement durable.* ».

F. Beaucire<sup>37</sup> a une définition assez similaire et pense que : « *la ville durable est compacte et fonctionnellement mixte, qui offre une qualité et une diversité de vie.* ».

Ces deux définitions de la ville durable se rejoignent et se complètent. Selon ces auteurs, une ville durable est forcément compacte, c'est-à-dire avec une densité bâtie forte. Une telle ville possède d'autres caractéristiques spécifiques répondant aux exigences du développement durable comme la mixité fonctionnelle (présence de logements, commerces, services, emplois... dans chaque quartier) et la mixité sociale (mixité générationnelle et mixité de catégorie socioprofessionnelle), un

---

<sup>35</sup> CERTU (2002), 33 fiches de lecture sur le développement durable

<sup>36</sup> Mathieu N. et Guermond Y. (2005), *La ville durable, du politique au scientifique*, Edition Indisciplines, p50

<sup>37</sup> Mathieu N. et Guermond Y. (2005), *La ville durable, du politique au scientifique*, Edition Indisciplines, p50

cadre de vie agréable et une qualité de vie importante (pollutions diverses, qualité de paysage, présence d'activités de divertissement...), une solidarité importante entre citoyens, ainsi qu'une gestion politique de qualité.

En effet, la ville peut devenir durable si l'ensemble de ses acteurs, notamment les acteurs politiques (élus et techniciens des collectivités) mettent en place des principes permettant une gestion et une construction de qualité, durable dans le temps.

Ces principes sont les suivants :

- La concertation et la gouvernance : la ville comprend de nombreux acteurs variés (politiques, techniciens, population...) qui ont tous une importance. Elle doit donc être aménagée avec une prise en considération de l'avis de tous. Ceci appelle un nouveau mode de décision fondée sur le concept de gouvernance. *« Le terme de gouvernance s'inscrit dans la tradition des démarches de management apparues dans les pays anglo-saxons au début des années 80, adoptées en réaction à la planification normative traditionnelle. (...) Il permet de penser un ordre politique construit à partir d'une trame complexe d'interactions entre acteurs, à la place d'un système entièrement organisé autour d'un gouvernement mono-centré. Il permet de s'intéresser aux mécanismes de négociations entre différents acteurs (collectivité territoriale, Etat, entreprises, groupes d'intérêts divers) pour aboutir à une conception élargie du gouvernement des villes. Il offre les possibilités de se libérer des systèmes hiérarchiques au profit de la création d'espace de négociation, d'introduire de la flexibilité et de mobiliser des moyens extérieurs. Cette démarche permet aussi aux collectivités locales de créer des partenariats, faute de pouvoir se développer de manière endogène »*

- **La pluridimensionnalité** : les 3 piliers du développement durable, l'économie, le social, et l'environnement doivent bien sûr être tous pris en compte dans la gestion, la construction et la réhabilitation de la ville. Aucune thématique ne doit être négligée ou même laissée de côté.

**L'adoption d'une vision globale et transversale au niveau temporel, spatial et sectoriel** : la ville doit être pensée globalement et transversalement. Lors de la mise en place d'une politique ou d'un aménagement, toutes les échelles, toutes les interdépendances (note de bas de page LAGANIER R., VILLALBA B. et ZUINDEAU B. (2002), *Le développement durable face au territoire : éléments pour une recherche pluridisciplinaire*, Développement durable et territoire (Site Internet : [developpementdurable.revues.org](http://developpementdurable.revues.org)) spatiales, temporelles et sectorielles doivent être prises en compte<sup>38</sup>.

Par exemple, pour l'aménagement d'un quartier, il ne faut pas oublier que cet aménagement aura, à la fois un impact immédiat sur la vie du quartier, mais aussi un impact sur le long terme. Ce nouveau quartier aura un impact sur son intérieur (les habitants), mais aussi sur son extérieur (la ville entière). D'un point de vue sectoriel, la pluridisciplinarité est également importante. L'aménagement d'un quartier ou de la ville étant complexe et multiple, les élus et techniciens municipaux ne peuvent à eux seuls l'organiser. L'ensemble des spécialistes doivent être consultés pour répondre aux différents enjeux (hydrologie, énergie, transport, habitat...).

L'influence d'une politique quelconque doit donc être réfléchie globalement, à toutes les échelles temporelles, spatiales et sectorielles.

---

38

- **L'adaptabilité** : il n'existe pas de concept unique ou de méthode unique permettant la réalisation d'une ville durable. Une méthode efficace dans une ville ne le sera pas forcément dans une autre. Les élus des villes doivent donc s'adapter au mieux au contexte de leur commune (nombre d'habitants, géographie, histoire...) pour l'organiser et la gérer.
- **La hiérarchisation claire des enjeux** afin d'optimiser l'organisation des décisions.

En essayant de respecter ces principes et d'atteindre les caractéristiques présentées ci-dessus, les élus ont les moyens de faire de leur ville, une ville durable. Pour ceci, des outils efficaces existent.

#### ***1.2.3.2. Les exemples de villes durables***

Par l'intermédiaire d'outils comme les Agenda 21 locaux et surtout grâce à une volonté politique affirmée de respecter la planète et la nature qui nous entoure tout en se développant, des villes actives dont la politique et la gestion se rapprochent de « villes durables » existent.

La ville de Copenhague est par exemple l'éco-métropole type. C'est d'ailleurs, selon les experts, la ville qui se rapproche le plus du chemin du développement durable. D'autres villes excellent dans certains domaines plus précis. Par exemple, la ville de Vancouver est le symbole de l'éco-densité et Breda, celle de la transversalité et de la pluridisciplinarité.

Toutes ces villes sont déjà des exemples, mais l'important serait qu'une émulation se crée entre les villes, pour que naisse une saine compétition créatrice de nombreuses villes durables.

#### **1.2.4. La ville : un terrain privilégié pour l'application du développement durable aujourd'hui ?**

Les villes représentent un enjeu considérable pour la mise en application progressive du développement durable. Concentrant la majorité de la population mondiale, mais aussi les décideurs et nœuds dans les nombreuses mises en réseaux, il semble légitime de penser que les villes peuvent constituer de véritables laboratoires du développement durable.

Pourtant la ville est avant tout le siège de paradoxe. En effet, malgré leurs caractéristiques de concentration des populations, de rapports sociaux potentiellement privilégiés, de proximité des différents acteurs et de transports collectifs aisément praticables par tous, les villes sont souvent associées à la pollution, au symbole de l'individualisme, de l'excès, du tout voiture et de problèmes sociaux.

Par ailleurs, avec la notion de développement urbain durable s'est mise en place une réflexion autour de l'idée de coopération entre les villes : ce sont les eurocités, les multiples réseaux de villes et les coopérations diverses (groupements de communes, coopération transfrontalière). Ces liens permettent un échange d'informations et de connaissances, enrichissant pour chacun des acteurs, et laissent envisager de nouvelles perspectives de développement.

Pourtant, dans le même temps la compétition internationale est basée sur l'économie et le marketing, cherchant à favoriser des investissements et des entreprises dans une seule entité urbaine. Il y a donc une limite à l'idée de partage des ressources et des connaissances, pouvant conduire à des conflits.

Enfin, à l'intérieur d'une même ville cette prédominance de l'économie peut se manifester par la réalisation de grands projets modernistes et souvent symboliques (palais des congrès,

technopoles, industries high tech, bureaux autour d'une gare TGV) qui ne sont pas forcément adaptés à une demande sociale locale. Ainsi, cette prédominance de l'économie peut s'effectuer au détriment du volet social qui devrait pourtant être considéré comme d'égale importance.

Ces paradoxes trouvent du sens dans un jeu de compétition internationale. Ainsi, même les innovations en matière de protection de l'environnement (nouvelles techniques de construction, développement d'énergies propres) sont rattrapées par un jeu de concurrence et d'innovation.

Le développement durable trouve donc des limites dans son application : parfois vécu comme une contrainte culpabilisante (« trier les déchets », « limiter ma consommation d'eau », ...) selon J. Haëntjens, souvent limité à sa portée environnementale même dans ses applications les plus poussées (Fribourg, BedZed), le développement durable reste donc à l'heure actuelle à son état conceptuel.

Si le développement durable est aujourd'hui présent dans tous les esprits, il ne l'est que superficiellement. Souvent réduit à sa dimension environnementale, récupéré comme un outil de marketing, la portée de cette notion est à l'heure actuelle limitée et contestée. Cette contestation remet en cause le principe même du développement durable, qui se retrouve dans une situation paradoxale : en effet, celui-ci affirme vouloir changer l'avenir du monde sans modifier en profondeur notre manière de vivre. (Le rapport de Brundtland propose un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs). Plus précisément, la remise en question du néolibéralisme est devenue un tabou, au nom d'un certain pragmatisme, comme l'explique Alain Cluzet<sup>39</sup>. Par conséquent, le développement durable rencontre plusieurs obstacles, certains étant du ressort politique (mauvaise appropriation, logique des mandats) mais peut être que d'autres émergent du fait des limites même du concept. Malgré différents courants de pensée, le développement durable n'est peut être simplement pas assez radical.

### **I.3. Comment associer durabilité et projet urbain ?**

Les mots-clés de notre travail, « projet urbain » et « développement durable » ont fait l'objet, à travers nos lectures, d'une étude approfondie. Cependant, il faut rappeler que ces définitions sont issues des éléments qui nous ont semblés importants de dégager à partir de nos lectures dans le cadre de notre étude.

Notre travail de recherche a conduit tout naturellement à mener une réflexion sur l'association d'un concept, le développement durable, à une notion, le projet urbain.

#### **I.3.1. Les relations qui existent entre projet urbain et durabilité**

Le développement durable s'applique à et pour l'échelle macroscopique. Le respect de ses principes représente en cela une contrainte aux échelles microscopiques, c'est-à-dire plus locales. Inversement, les actions aux échelles locales permettent de participer à une perspective de durabilité pour les territoires.

Quel est le lien entre projet urbain et développement durable ? Comment cela se traduit-il ? Que représente le projet urbain pour le développement durable et vice versa ?

---

39



#### *1.3.1.1. Le développement durable : une orientation pour les projets urbains*

Le développement durable représente un but à atteindre pour toutes les échelles territoriales : chaque territoire, chaque échelle d'action se doit d'appliquer les principes de durabilité pour parvenir à un équilibre dynamique. En cela, la démarche de réaliser un projet urbain est accompagnée du devoir de respecter les règles de soutenabilité. En effet, de nombreuses lois relatives aux principes de prévention, de prise en compte de l'environnement s'appliquent en France et dans les autres pays de l'Union Européenne. Il en est de même pour le projet urbain, résultat du processus, qui doit répondre à des normes telles que celles sur l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre ...

Ainsi, la démarche de projet peut constituer un outil pédagogique pour la mise en œuvre du développement durable. Cependant, les acteurs du territoire peuvent dépasser les lois et s'imposer eux-mêmes des règles plus strictes de durabilité.

#### *1.3.1.2. Les projets urbains : une participation à la durabilité des territoires*

Les projets urbains ont actuellement la nécessité de s'adapter aux nouvelles contraintes imposées tant par l'Europe que par chacun des pays membres. Des outils d'action et d'aide à l'application du développement durable sur les territoires ont été élaborés (par exemple les Plans Climat Territoriaux ou les Agendas 21). L'ensemble de ces outils est à disposition des acteurs et représente des moyens pour parvenir au dessein de développement durable. Ces outils doivent donc accompagner le projet pour permettre d'agir dans le sens de la durabilité.

### 1.3.2. La traduction du respect des principes de durabilité dans le projet urbain

Aujourd'hui, les démarches de projets pour l'urbain sont liés et motivés par les principes du développement durable. Les projets urbains, comme nous l'avons énoncé précédemment, peuvent être considérés comme champ d'application des grands principes du développement durable. Comment ces principes se traduisent-ils dans le projet urbain ?

#### *1.3.2.1. Les trois piliers du développement durable*

Avec l'apparition du projet urbain, l'objectif est de faire la ville autrement en privilégiant un développement équilibré entre dimension sociale, économique et environnementale de la dynamique urbaine, notamment à travers de nouvelles démarches participatives ouvertes à l'ensemble des acteurs urbains. Il s'agit de prendre en compte le projet dans sa globalité à travers la pluridisciplinarité dans une idée de coopération et de complémentarité.

Ainsi, les trois piliers du développement durable s'accordent avec les principes du projet urbain.

#### *1.3.2.2. Le principe de solidarité*

Cela fait référence à une solidarité entre les générations dans le temps et l'espace. En tant que projet global, le projet urbain s'oppose à une pensée sectorielle de l'aménagement qui a des effets de coupure très nets entre villes et parfois à l'intérieur d'une même ville. Il demande davantage de partenariat entre institutions publiques, c'est-à-dire une volonté de s'inscrire dans cette logique de globalité et de durée.

En effet, le projet urbain accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée et demande à établir une médiation entre les différentes échelles spatiales.

Cela paraît donc conforme au principe de solidarité du développement durable. Pourtant, on peut se poser la question de ce que signifient concrètement le temps et l'espace énoncé dans le principe de solidarité lorsque nous l'appliquons au projet urbain. Cela signifie-t-il que le projet urbain ne doit pas avoir de limites spatiales ? Doit-il s'inscrire dans un temps infini ? Une complexité qui caractérise le projet urbain est due à la multiplicité d'acteurs qui participent à sa production et qui ne peuvent pas être maîtrisés à travers une seule pensée. La représentation du projet semble donc difficile, car elle doit rendre compte des temporalités et spatialités différentes. Le principe de solidarité semble donc limité et parfois difficilement applicable.

#### *1.3.2.3. Les principes de prévention, précaution et de responsabilité*

Un autre point important du concept de durabilité est celui du respect du triptyque : principe de précaution, principe de prévention et principe de pollueur-payeur. Chacun d'eux introduit une dimension singulière à une action ou à un projet dans un but d'intérêt général : la protection de l'environnement. Ces principes peuvent-ils réellement s'appliquer au projet urbain ?

##### **« Ne pas attendre l'irréparable pour agir » : le principe de précaution**

Le principe de précaution, officiellement entériné en 1992 dans la Convention de Rio, vise les risques probables, non encore confirmés scientifiquement, mais dont la possibilité peut être identifiée à partir de connaissances empiriques et scientifiques. On pense en particulier au développement des OGM ou encore aux émissions des téléphones portables.

En d'autres termes, ce principe précise qu'il est nécessaire d'adopter des « mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ».

Les domaines de la santé et de l'environnement au niveau national ou supranational sont les principaux champs d'application de ce principe.

Ce principe semble donc peu applicable directement au projet urbain local. Par ailleurs, ce principe demeure très contestable puisqu'il est empreint de subjectivité : comment mesurer l'acceptabilité du risque et comment l'évaluer ?

##### **« Mieux vaut prévenir que guérir » : le principe de prévention**

Le principe de prévention en tant que tel n'est pas formulé par les textes internationaux, il a été sous-tendu par la Déclaration de Rio de 1992 : « les États doivent promulguer des mesures législatives efficaces en matière d'environnement ».

Le droit communautaire a également retenu ce principe : le traité de Maastricht énonce que « la politique de la Communauté dans le domaine de l'environnement vise un niveau de protection élevé, en tenant compte de la diversité des situations dans les différentes régions de la Communauté. Elle est fondée sur le principe de précaution et d'action préventive, sur les principes de la correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement et sur les principes du pollueur-payeur ».

Pour résumer, la prévention vise les risques avérés, ceux dont l'existence est démontrée ou connue empiriquement : ce sont par exemple le risque nucléaire, l'utilisation de produits tels que l'amiante. Ce principe peut être appliqué de multiples façons : études d'impact, autorisations préalables pour des installations type classées pour l'environnement, correction à la source, management environnemental.

Ce principe beaucoup plus palpable que celui de précaution, est déjà plus ou moins intégré aux projets urbains : par le biais des études d'impact par exemple. On pourrait également étendre ce principe à d'autres domaines : les moyens de transports en commun qui sont censés limiter les émissions de CO2 et donc le réchauffement climatique.

#### **« Celui qui dégrade paiera » : le principe de pollueur-payeur**

Ce dernier principe, adopté par l'OCDE en 1972 et figurant dès 1987 dans l'Acte Unique Européen comme fondement juridique de la politique environnementale de l'Union, est à l'origine de l'internalisation des coûts de pollution des auteurs de la pollution, par le biais d'instruments économiques. Ces instruments utilisés par les pouvoirs publics peuvent prendre plusieurs formes : réglementations/normes techniques, taxes/redevances, quotas. Dans les grandes lignes, le principe pollueur-payeur doit :

- être efficace économiquement c'est-à-dire que les prix pratiqués doivent refléter la réalité économique des coûts de pollution de telle sorte que les mécanismes du marché favorisent les activités ne portant pas atteinte à l'environnement
- inciter à minimiser la pollution produite aussi bien issue d'activités économiques que d'activités privées
- être équitable c'est-à-dire qu'à défaut de responsable, les coûts incombent au contribuable.

Ce principe couvre un champ d'application très large allant de l'air, au sol en passant par l'eau : ne pourrait-on pas y inclure le champ visuel et l'ouïe ?

Ce principe apparaît, et de loin, être le principe le plus applicable aux projets urbains. En effet, on peut facilement imaginer la concrétisation de ce principe au sein d'un projet urbain : prenons par exemple l'usage de la voiture. Un projet urbain, pour inciter à la diminution d'émission de CO2, peut prévoir le développement d'un réseau de transports en commun et en parallèle instituer une taxe pour les utilisateurs de véhicules perso à l'image de celle qui a été mise en place dans le centre-ville de Londres. Il peut s'agir d'une méthode radicale mais elle est efficace. On pourrait également envisager la mise en place, par une collectivité locale, d'une taxe sur les bâtiments n'incluant pas d'installations d'énergie renouvelable type panneaux solaires.

#### **I.3.3. L'expression de la durabilité « sur le terrain »**

Il est évident que le développement durable n'est effectif que s'il s'exprime réellement dans le projet urbain : ce concept n'est cependant pas aisé à mettre en place.

Les acteurs du territoire sont confrontés aux exigences législatives de respect des normes et lois pour un développement plus soutenable : en parallèle, les élus doivent répondre à une demande grandissante en espaces de vie respectueux de l'environnement et répondant à leurs besoins actuels comme à venir. Les aménageurs ont-ils à leur côté des outils d'application et d'évaluation du développement durable ?

Les concepteurs, chercheurs et autres ingénieurs s'interrogent sans cesse et cherchent des solutions concrètes pour « faire de la durabilité » dans de tels projets urbains. Des grilles de mesure et d'aide à l'application de la durabilité sont de plus en plus utilisées pour l'élaboration de projets

urbains : Ces outils sont-ils applicables à tous les projets, à n'importe quel stade des projets ? Ont-ils la même qualité de suivi de la durabilité ?

Nous avons la possibilité d'effectuer un travail sur des référentiels « développement durable » existants. Il serait intéressant d'en chercher leurs potentielles limites, de permettre des améliorations en les comparant directement à ce qui se pratique dans les projets urbains actuels.

Notre démarche s'inscrit dans ce cadre de réflexion et dans un contexte où de nombreux projets s'affichent comme innovants et plus ou moins durables, sans réelle garantie. Nous avons ainsi choisi d'étudier les outils d'évaluation de la durabilité existants : en parallèle, nous analyserons directement les manières de « faire la durabilité » dans les vingt projets ARCHILAB.