

— LE RÉFÉRENTIEL QUARTIERS DURABLES WALLON ET SON APPLICATION À 12 PROJETS : VERS UNE GÉNÉRALISATION DES QUARTIERS DURABLES ?

Anne-Françoise Marique, Maître de conférences

Véronique Loiseau, Géographe

Florence Godard, Architecte

Caroline Delbar, Géographe

Jacques Teller, Professeur

Université de Liège

Centre de Recherches sur la Ville, le

Territoire et le Milieu Rural (Lepur)

Local Environment : Management and

Analysis (LEMA)

Courriels :

afmarique@ulg.ac.be

Jacques.Teller@ulg.ac.be

RÉSUMÉ

Un référentiel a été développé en Wallonie pour opérationnaliser le concept de « quartier durable » et objectiver les critères minimum à respecter pour inscrire un projet dans une vision transversale de développement durable. Les cinq thématiques et 25 critères qui constituent ce référentiel sont présentés. Ce dernier est ensuite appliqué à 12 projets de façon à identifier les invariants communs aux processus de conception de ces quartiers et les freins à l'intégration des principes transversaux du développement durable dans les opérations de ce type. Si les critères relatifs aux performances énergétiques des bâtiments ont percolé dans un grand nombre de projets, la mixité des logements, la mixité sociale et la participation restent peu abordés.

MOTS-CLÉS

Quartier durable, urbanisme durable, outil d'évaluation, critères, Wallonie.

ABSTRACT

A neighborhood sustainability assessment tool was developed in Wallonia (Belgium), at the request of the Minister of Urban Planning. It aims at operationalizing

the « sustainable neighborhood » concept. This tool aims at highlighting the minimum criteria to be completed to inscribe a project in a sustainable framework. The 5 sets of themes and 25 criteria that constitute the tool are presented. An application of the tool to twelve urban projects is then proposed to highlight common characteristics and weaknesses to avoid. Criteria relating to energy efficiency are easily respected in all the cases while criteria related to the size of the dwellings and their accessibility, social mix and participation remain less treated.

KEYWORDS

Sustainable neighborhood, sustainable urban planning, assessment tool, criteria, Wallonia.

—

Plusieurs quartiers développés dans les années 1990, en Europe du Nord, ont été présentés comme exemplaires du point de vue du développement durable. Ces quartiers se revendiquant d'un urbanisme durable ont fait l'objet d'une large couverture médiatique et de conditions de réalisation exceptionnelles et peu reproductibles : portage par la puissance publique, nombreuses dérogations, financements publics importants (Emélianoff, 2007; Souami, 2009 ; Marique et Reiter, 2011). Développés dans une optique d'innovation et de compétition, ces quartiers vitrines présentaient une forte connotation technique et relevaient presque exclusivement du seul pilier environnemental du développement durable.

Ces expériences pilotes « ont contribué à ouvrir l'édification de la ville à des préoccupations nouvelles » (Da Cunha, 2007, p.4). Après cette phase d'expérimentation, l'application des principes de durabilité, y compris dans ses acceptations économiques et sociales, aux projets de quartiers est ainsi entrée dans une phase de généralisation. On ne peut donc a priori que s'en réjouir, pour autant que cette diffusion réponde à une véritable affirmation des principes clés du développement durable à l'échelle des quartiers et qu'elle s'inscrive dans une logique territoriale à plus grande échelle. À cette fin, des outils d'aide à l'évaluation des quartiers ont été développés (BREEAM Communities, HQE2R, LEED-ND, etc.) même si ce champ de recherches reste à un stade précoce et doit continuer à évoluer (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009 ; Sharifi et Murayam, 2013).

— LE RÉFÉRENTIEL WALLON

C'est dans ce contexte de généralisation et de normalisation du « quartier durable¹ » qu'un référentiel a été développé en Wallonie (Belgique), à la demande du Ministre de l'Aménagement du Territoire. Il constitue un cadre général visant à inciter et favoriser l'émergence d'opérations de quartiers durables en Wallonie. Ce référentiel doit permettre d'opérationnaliser le concept de quartier durable en objectivant les critères minimum à respecter pour prétendre à cette appellation. La logique du référentiel n'est pas la labellisation des quartiers durables mais la formalisation de balises et de repères objectifs, transversaux et simples, utilisables lors de la conception et de l'évaluation de quartiers durables.

¹ Nous adopterons dans cette contribution le terme « quartier durable », plus global qu'« éco-quartier », pour désigner les opérations d'urbanisme, à l'échelle du quartier, qui visent à intégrer les trois piliers du développement durable. Voir Boutaud (2009) pour une approche sémantique de la question.

Le référentiel est destiné à accompagner les projets, dès les phases de planification et d'élaboration du plan masse. Il peut s'appliquer lors de procédures légales (permis d'urbanisation, etc.) comme lors de concours. Il traite uniquement de la construction de nouveaux quartiers. Bien que fondamentale dans une perspective de durabilité, la rénovation de quartiers existants est plus spécifique et relève d'autres problématiques qui devront rapidement faire l'objet d'un autre référentiel, de façon à garantir la cohérence et la crédibilité de la démarche de durabilité entreprise par la Wallonie.

Concrètement, le référentiel quartiers durables s'articule autour de cinq thématiques et de 25 critères à respecter pour inscrire un projet de quartier dans une vision transversale de développement durable. Une valeur-seuil est attribuée à chaque critère et modulée selon les potentialités du site, sur base d'une différenciation entre sa localisation dans un pôle, un bourg ou un village central, tels que définis par le Schéma de Développement de l'Espace Régional wallon.

Ces critères sont simples à mesurer, concrets et objectivables, de façon à faciliter leur appropriation et à cadenciser, très tôt, une série d'éléments (densité, mitoyenneté, etc.) qui impactent les performances environnementales du quartier et son coût. Les critères relèvent ainsi de l'urbanisme plutôt que du bâtiment individuel, de façon à favoriser une approche intégrée qui valorise notamment les équipements collectifs, internes ou externes au quartier, et les potentialités du site dans lequel il est développé.

Le référentiel, validé politiquement, est disponible, depuis février 2014². Il a actuellement été mobilisé dans plusieurs opérations concrètes, sous forme de clauses techniques dans des cahiers des charges, de critères imposés lors de concours ou plus simplement de lignes directrices pour les auteurs de projet et les promoteurs.

La première des cinq thématiques du référentiel traite des potentialités du site et du projet (critères A1 à A5, *tableau 1*). Il s'agit de s'assurer que le site choisi pour développer un quartier durable s'inscrit dans une démarche de développement durable, tant en matière de mobilité que de mixité fonctionnelle. La localisation d'un quartier au sein d'un territoire bien desservi par les transports en commun et par différentes fonctions de proximité (commerces, loisirs, écoles, etc.) participe au développement plus durable du territoire. Promouvoir une répartition équilibrée des différentes fonctions de proximité à l'échelle des quartiers de vie assure une réduction des distances de déplace-

ment et favorise le recours aux modes de transport non motorisés. Une bonne mixité fonctionnelle permet aussi de garantir une certaine qualité de vie aux quartiers, à toute heure du jour.

La densité des nouveaux quartiers est également abordée dans cette thématique, en lien étroit avec les critères de localisation. Les seuils fixés (40 logements par hectare urbanisé (hau) dans les quartiers de gare et centre-ville, 30 log/hau dans les pôles et 20 dans les villages centraux) ont été établis dans le contexte wallon où l'extension urbaine s'opère traditionnellement par le développement de lotissements monofonctionnels peu denses (5 à 10 log/hau) (Halleux, 2012).

La seconde thématique traite des ressources (B6 à B10, *tableau 1*). Au-delà des enjeux liés à la localisation et à la mobilité, le développement de quartiers durables est aussi une réponse aux défis énergétiques et environnementaux actuels. Les projets de quartiers durables sont des opportunités pour limiter les besoins énergétiques au sens large en intégrant notamment des critères de mitoyenneté (*figure 1*) ou d'ensoleillement dès l'élaboration du plan masse des quartiers.

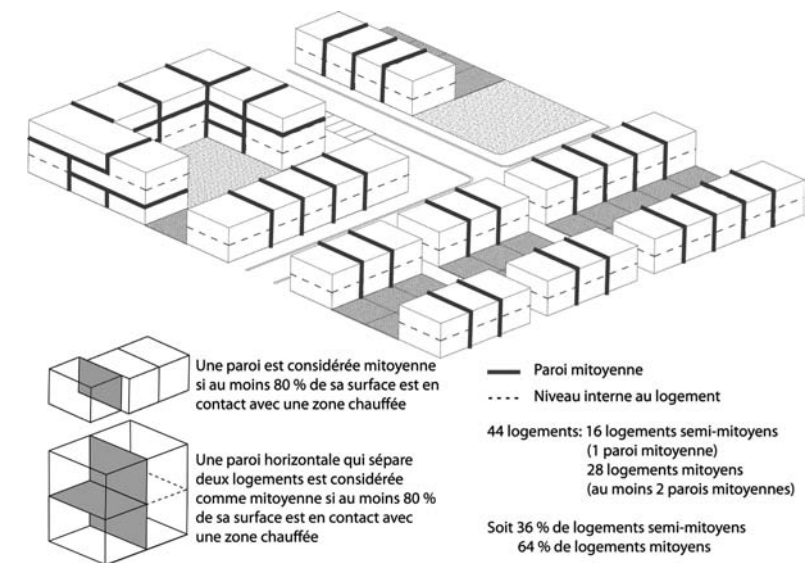


Figure 1 : Critère B6.mitoyenneté. (source : Teller et al., 2014, p. 19)

² Le référentiel a été édité et distribué à 2.500 exemplaires. Il est téléchargeable gratuitement sur le site du gouvernement wallon : http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Publications/SPW_Ref_Quartiers_Durables.pdf.

La troisième thématique aborde les milieux naturels (C11 à C14, *tableau 1*). La végétation et les espaces verts jouent un rôle important dans le maintien et l'équilibre de la biodiversité et dans la gestion des eaux de pluies. Une attention particulière est portée au maintien et à la création d'espaces verts, en termes de quantité, de qualité et d'accessibilité, en lien avec l'offre existante et les besoins identifiés dans le voisinage. L'idée qui sous-tend cette approche est de considérer la présence d'espaces verts, dans un rayon limité, comme une condition nécessaire au développement d'un quartier durable.

La quatrième thématique aborde les aménagements du quartier (D15 à D20, *tableau 1*). Par leur échelle, leurs dimensions et leurs interactions avec les espaces bâtis, non bâtis, privés et publics, ils qualifient et structurent le territoire. L'accent est porté sur l'intérêt de mutualiser certains services et équipements, tant dans une optique de renforcement du maillage territorial que d'économie de moyens.

La cinquième thématique aborde la mixité et la participation (E21 à E25, *tableau 1*) et vise à favoriser la diversité et l'accessibilité du quartier durable, via la mixité fonctionnelle, la mixité des logements, la mixité sociale, l'accès au quartier et la participation. Il s'agit d'éviter que les quartiers qui s'inscrivent dans cette démarche ne se voient réservés à un type particulier de public. Le panachage du type de logements, en termes de superficie et de modes d'accession, est recherché.

L'implantation d'un nouveau quartier dans un site bien desservi en transport en commun et en équipements est primordiale. Il convient ainsi qu'au moins deux des trois premiers critères soient rencontrés. De plus, cinq critères (A5. Densité, B6. Mitoyenneté, C13. Espaces verts, D5. Liaisons, E22. Mixité des logements) sont considérés comme primordiaux et doivent être impérativement respectés. Enfin, au minimum 20 critères (y compris les précédents) doivent être rencontrés pour inscrire le projet de quartier dans une démarche de développement durable. Le choix des critères complémentaires est libre.

	Pôles et bourgs	Villages centraux
A. Les potentialités du site et du projet		
A1. Mobilité-Desserte en train	< 1.500m d'une gare régionale ou < 1.000m d'une gare locale	
A2. Mobilité – Desserte en bus	> 34 passages par jour	> 20 passages par jour
A3. Mixité fonctionnelle	> 15 fonctions dans 3 catégories	> 5 fonctions dans 3 catégories
A4. Equipements scolaires	> 1 école à moins de 700m	
A5. Densité	>40log/hau en pôle, >30log/hau en bourg	>20log/hau
B. Les ressources		
B6. Mitoyenneté	> 50% de logements mitoyens	> 30% de logements mitoyens
B7. Ensoleillement	> 60% des façades respectent le critère	> 75% des façades respectent le critère
B8-B9. Chauffage et ER	Un ou plusieurs bâtiments > réglementation PEB + charte qualité	
B10. Matériaux et réversibilité	Matériaux locaux, déblais=remblais, réversibilité de tous aménagements	
C. Les milieux naturels		
C11. Imperméabilisation des sols	> 30% de surfaces perméables	
C12. Eau de pluie	Réseau séparatif si exutoire naturel, sinon dispositifs d'infiltration in situ	
C13. Espaces verts	> 30% de la surface au sol, si manque identifié dans le voisinage	
C14. Espèces plantées	Espèces indigènes, > 2 variétés	Espèces indigènes, > 3 variétés
D. Les aménagements		
D15. Liaisons	< 20% de voiries en cul-de-sac	
D16. Stationnement	Note + 1 place vélo par logement	
D17. Architecture	Note + autonomie architecturale	
D18. Appropriation – esp. Privés	> 6m ² d'espaces extérieurs privatifs par logement	
D19. Appropriation – esp. Collectifs	> 2 nouveaux équipements, complémentaires à l'existant	
D20. Déchets	Compostage et réutilisation sur site, collecte centralisée	
E. La mixité et la participation		
E21. Mixité fonctionnelle	> 1 fonction autre que le logement	
E22. Mixité des logements	> 10% de studio/1 chambre, > 10% de 2 chambres, > 10% de 3 chambres et +	
E23. Mixité sociale	> 10% de logements accessibles aux revenus moyens	
E24. PMR	> 10% de logements accessibles ou transformables + espaces publics accessibles	
E25. Participation	> 1 réunion complémentaire aux requis légaux + note habitants/voisins	

Tableau 1 : Résumé des 25 critères; les critères en gris clairs sont obligatoires (pour une description complète, voir le référentiel téléchargeable sur le site du gouvernement wallon. (source : Adapté de Teller et al., 2014)

— APPLICATION

Lors de son élaboration, le référentiel a été appliqué à 12 cas d'études de façon à s'assurer de sa pertinence et de son applicabilité rapide. Ces cas d'études sont des projets locaux (belges) récents et ont été sélectionnés sur base de critères de diversification relatifs à l'état d'avancement des projets, à leurs caractéristiques et localisation (*tableau 2*). Certains projets n'ont pas été développés dans une optique « durable » mais ont été délibérément inclus dans l'analyse afin de s'assurer de la pertinence des seuils proposés dans le référentiel. Les données nécessaires à l'évaluation des projets ont été récoltées entre juin

et octobre 2012, puis entre août et octobre 2013, pour évaluer les projets à différents stades de leur développement. L'analyse des documents disponibles (plans, demandes de permis, etc.) a été complétée d'entretiens avec les auteurs de projets, les promoteurs et les autorités communales. Le taux de complétude atteint 88,7%. Les éléments qui n'ont pas pu être évalués concernent essentiellement les projets en cours d'études (8-10).

	Statut	Financement	S. brute	S. nette	Nb de logements	Autres fonctions
1	Construit	Privé	0,76 ha	0,52 ha	75	-
2	Construit	Public - Privé	2,16 ha	1,54 ha	239	Activités économiques
3	Chantier en cours	Privé	5,32 ha	2,30 ha	150 à 170	Équipements
4	Partiellement terminé	Privé	13,99 ha	10,51 ha	220	-
5	Partiellement terminé	Privé	2,00 ha	0,77 ha	60	Equipements
6	Demande de permis en cours	Privé	2,85 ha	1,29 ha	97	Équipements, bureaux, commerces
7	Partiellement terminé	Privé	2,30 ha	1,36 ha	80	Équipements, bureaux, commerces
8	A l'étude (PRU)	(Public pour l'étude)	2,89 ha	1,64 ha	175	Bureaux, commerces
9	A l'étude (étude de faisabilité)	(Public pour l'étude)	30,00 ha	7,60 ha	800	Équipements, bureaux, commerces, activités éco
10	A l'étude (RUE)	(Public pour l'étude)	6,55 ha	3,09 ha	78	-
11	Construit	Public	1,10 ha	0,5 ha	22	-
12	Construit	Public - Privé	8,60 ha	2,2 ha	345	Equipements

Tableau 2 : Présentation des douze cas. (source : auteurs)

POTENTIALITÉS DU SITE

La localisation des 12 cas d'études est très bonne. Six quartiers (1, 2, 4, 8, 11, 12) rencontrent l'ensemble des quatre critères relatifs aux potentialités du site (A1-A4). Dans les six autres projets (3, 5 à 7, 9, 10), l'éloignement par rapport à une gare est important mais est compensé par une bonne desserte en bus et une bonne mixité fonctionnelle. Ces localisations à haut potentiel ne sont pas toujours mises à profit via une densité suffisante du site. Deux quartiers (4, 10) présentent une densité nette de logements très faible (<25 log/ha). Les densités les plus élevées concernent les quartiers 1 et 2, localisés à Bruges (144log/ha) et Bruxelles (155log/ha) ; les quartiers à un stade précoce de développement (8, 119 log/ha et 9,106 log/ha) et la rénovation d'une cité sociale (12, 155 log/ha). Les quartiers (3, 6, 7), qui revendiquent l'appellation

« durable », présentent une densité comprise en 60 et 75 logements par hectare urbanisé.

La superficie nette (superficie au sol du site dédiée à des occupations privatives) représente 75% de la surface brute (surface totale) du quartier 4 qui présente de larges parcelles individuelles et peu de mixité fonctionnelle mais chute à moins de 30% dans les deux quartiers composés de logements collectifs de gabarit important et de larges espaces collectifs (9, 12).

Si une corrélation importante entre surface brute des quartiers et nombre de logements peut être mise en évidence (figure 2 ; $R^2=0,83$), la corrélation entre surface nette et nombre de logements (figure 3 ; $R^2=0,38$) est plus faible. Certains quartiers qui présentent peu de mixité fonctionnelle et d'espaces collectifs présentent également de larges parcelles individuelles, ce qui les assimile plus à des lotissements du point de vue de l'occupation des sols. Ce résultat justifie le choix de travailler sur base de surfaces nettes pour développer un système d'indicateurs aussi indépendants que possible.

RESSOURCES

Les performances énergétiques des bâtiments sont souvent plus ambitieuses que celles imposées par la réglementation en vigueur (2 à 9, 12). Ces performances relèvent essentiellement d'une isolation poussée des bâtiments. Six projets (2 à 7) proposent le recours à des énergies renouvelables pour le chauffage, l'électricité et/ou l'eau chaude sanitaire.

Si une attention particulière est portée aux performances énergétiques en phase d'utilisation, les critères relatifs à la forme urbaine (mitoyenneté, compacité) sont également bien rencontrés et permettent de minimiser les besoins de chauffage et les quantités de matériaux à mettre en œuvre.

MILIEUX NATURELS

Les critères relatifs aux milieux naturels sont facilement rencontrés (89,6%). Les surfaces perméables représentent plus de 30% de la surface de 11 des projets évalués (2 à 12). Les dispositifs visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluies sur site (2, 3,5-10) et/ou leur déversement dans un exutoire naturel (3, 6 à 10,12) sont couramment mis en œuvre.

Quatre projets (4 à 7) proposent la création d'espaces verts accessibles au sein du quartier, représentant une superficie supérieure à 20m² par logement. Dans deux quartiers (3 et 12), les espaces verts créés sont de plus petite taille (entre 10m² et 20m² par logement) alors que les derniers projets sont dépourvus de tout espace vert public et accessible. Trois de ces projets (1, 2, 11) s'implantent en site urbain dense.

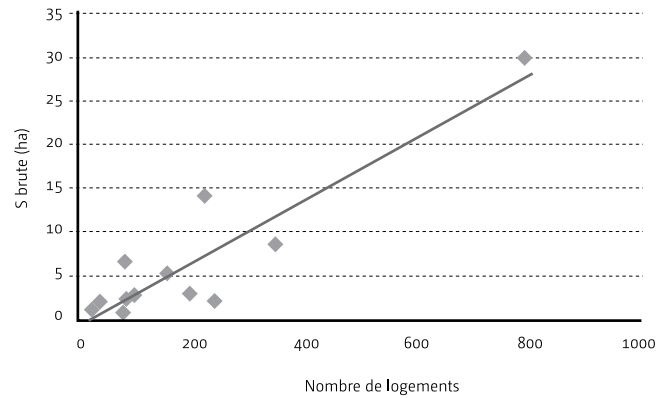


Figure 2 : Corrélation entre nombre de logements et surface brute pour les 12 cas traités. (source : auteurs)

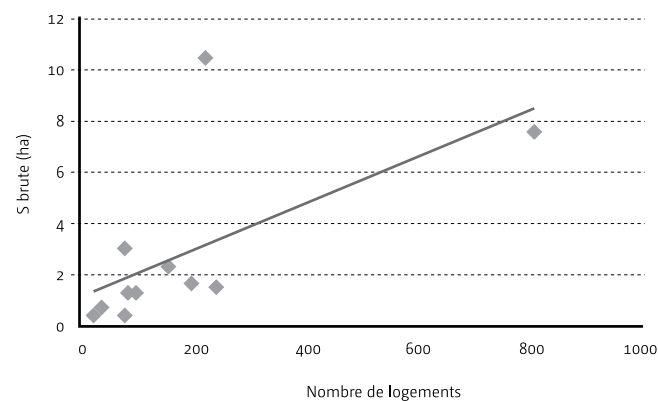


Figure 3 : Corrélation entre nombre de logements et surface nette pour les 12 cas traités. (source : auteurs)

AMÉNAGEMENTS

Les quartiers 4, 5, 10 qui s'apparentent, dans leur conception, plus au lotissement (faible densité, parcelles de grande taille, etc.), se caractérisent également par une forte proportion de voiries en cul-de-sac. En termes de stationnement, le nombre d'emplacements par logement est supérieur à un pour la majorité des projets. Si la desserte en transport en commun des quartiers est bonne, force est de constater que la voiture individuelle garde une place prépondérante

dans les nouveaux quartiers, notamment en raison des réglementations en vigueur au niveau local qui visent à éviter l'encombrement des voiries existantes par les occupants des nouveaux quartiers. Le stationnement « vélo » se limite à la mise en place de locaux de rangement dans les immeubles.

L'autonomie architecturale est revendiquée dans la majorité des projets arrivés à un stade d'avancement suffisant pour pouvoir évaluer ce critère (à l'exception du projet 5 qui se rapproche, dans sa configuration finale et dans son mode de commercialisation du lotissement). Cet élément est souvent mobilisé pour se démarquer de la production « traditionnelle » et créer une nouvelle image du quartier, même si elle provient souvent du fait que la promotion soit réalisée par un seul porteur. Ce mode de production s'inscrit en rupture avec les pratiques courantes en Belgique, pour la production de logements individuels, qui résulte de la division d'un terrain à bâtir en lots individuels, puis de l'auto-construction par les ménages qui font chacun appel à l'architecte ou l'entreprise de leur choix, dans un cadre réglementaire assez laxiste (orientation du faîte, matériaux de parements homogènes).

Trois projets (2, 8, 12) ne remplissent pas le critère relatif à la présence d'un espace privatif extérieur par logement. Neuf projets proposent la création d'équipements (plaine de jeux, salle communautaire, jardin collectif, etc.). Le quartier 11 ne propose qu'un seul équipement collectif (jardins collectifs), mais s'inscrit en site urbain dense et est de petite taille alors que les quartiers 1 et 8 sont entièrement monofonctionnels (logement). Ces quartiers s'inscrivent toutefois dans des sites déjà bien desservis en équipements de proximité.

Les objectifs en matière de collecte des déchets se heurtent aux politiques existantes, qui dépassent l'échelle du quartier. Une politique des déchets plus durable (mutualisation des points de collectes, augmentation des fractions, recyclage, etc.) doit incontestablement s'organiser à une échelle plus large. Les actions, proposées à l'échelle des quartiers, se limitent à l'organisation d'un compost collectif et à sa réutilisation sur site.

MIXITÉ ET PARTICIPATION

Trois projets (1, 4, 10) sont entièrement monofonctionnels (logement). Dans les autres cas, le développement de logements s'accompagne d'une ou plusieurs autres fonctions dont les plus courantes sont les équipements et services (3, 5 à 7, 9, 12), les commerces (3, 6 à 9, 11, 12) et les bureaux (6 à 9). On remarque une tendance forte à la diminution des fonctions proposées au cours de l'avancement du projet.

La part des logements de grande taille (trois chambres et plus) est majoritaire dans sept des dix quartiers où l'évaluation a pu être réalisée (1 à 5, 7, 11). Dans les trois autres (6, 8, 12), ce sont les logements « deux chambres » qui sont les plus représentés. Dans tous les cas, la part des logements de petite

taille (studio et « une chambre ») reste faible. La proportion des studios et « une chambre » est inférieure à 20% dans cinq des dix quartiers évalués. Cette tendance à la production de logements de grande taille est une spécificité du contexte belge. Remarquons aussi que les perspectives prévisionnelles en matière de modification de la structure de la population (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages, etc.) ne sont que très peu rencontrées, notamment par la mise en œuvre de systèmes constructifs flexibles et réversibles (qui augmentent le coût de construction).

Les trois derniers critères du référentiel (mixité sociale, PMR et participation) sont très peu traités. Ce constat n'est pas neuf puisque, comme le rappelle Theys, « force est de constater que les politiques de l'environnement n'ont pas fait dans le passé de l'équité sociale une forte priorité ; et l'on peut craindre malheureusement qu'une certaine conception du développement durable – privilégiant les solutions techniques et économiques – ne fasse que renforcer cette tendance » (2002, p.7).

L'objectif de mixité sociale est ainsi souvent conditionné par l'intervention des pouvoirs publics pour le développement de logements sociaux et la tendance est alors au développement d'un quartier à vocation uniquement « sociale » puisque les trois projets dans lesquels les autorités publiques ont participé au financement des logements (2, 11, 12) présentent un nombre de logements accessibles aux revenus moyens très important (100%, 100% et 54%). Les porteurs de projets privés sont, en général, relativement réticents à proposer une part de logements accessibles, même si des montages financiers adéquats pourraient le permettre. Seuls quatre projets (3, 4, 8, 9) proposent une part de logements accessibles suffisante (de 10% à 16%) au regard du référentiel. Les trois derniers de ces quartiers sont par ailleurs toujours à un stade précoce de leur conception et il importera de vérifier que les objectifs en la matière soient effectivement concrétisés en pratique. De même, inclure dans un quartier un minimum de 10% de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (éventuellement via le recours à des cloisons modulables) reste complexe (seuls les projets 2, 3 et 12 respectent ce critère). Les aménagements nécessaires à cette flexibilité représentent un surcoût de construction et donc, un frein à la commercialisation, et ce, d'autant plus lorsque les futurs acheteurs des biens ne sont pas connus. Les dispositifs mis en œuvre en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite se limitent, dans la majorité des cas, aux réglementations en vigueur.

Les processus participatifs sont très peu développés et se limitent aux dispositions réglementaires en vigueur (sauf dans les projets 3, 6, 11). Il reste assez difficile d'intéresser les populations riveraines. Une autre difficulté résulte du fait que les futurs occupants des quartiers ne sont pas connus avant la commercialisation des logements. Les initiatives citoyennes, comme Eva-Lanxmeer aux Pays-Bas, restent peu courantes dans le contexte belge.

SYNTHÈSE

Six quartiers (2, 3, 6, 7, 9, 12) remplissent les critères requis pour être qualifiés de « quartiers durables » selon le référentiel wallon. Deux autres quartiers (8, 11) pourraient également prétendre à cette appellation moyennant des ajustements mineurs (augmentation de la part des logements accessibles aux PMR et/ou développement d'espaces extérieurs privatifs pour le projet 8 ; augmentation légère de la densité et du taux de mitoyenneté dans le projet 11). Les quatre quartiers restants (1, 4, 5, 10) restent relativement éloignés des objectifs minimaux proposés dans le référentiel, ce qui est par ailleurs assez prévisible et répond aux hypothèses fixées lors de la sélection de ces cas d'études (confrontation du référentiel à des quartiers qui ne peuvent a priori pas être qualifiés de durables de façon à s'assurer de la pertinence des seuils proposés). Le quartier 1 est une opération de logements qui ne se revendique pas « durable » ; le quartier 4 est un lotissement « thermo-efficace » qui met en avant essentiellement l'aspect énergétique. Le quartier 5 qui avançait des objectifs ambitieux lors des phases amont de sa conception a vu progressivement ses exigences au rabais en raison de la frilosité des financiers et des entreprises de construction à s'investir dans un projet trop différent de ce qui se commercialise habituellement. Le projet 10 est un projet plus traditionnel qui a été inclus dans l'analyse pour évaluer l'applicabilité du référentiel dans le cadre d'un nouvel outil d'urbanisme.

— CONCLUSION

Un référentiel visant à encourager l'intégration des critères de développement durable à l'échelle des quartiers a été développé. Disponible depuis février 2014, il a été rapidement approprié par les acteurs locaux et est actuellement mobilisé dans plusieurs projets en cours.

L'analyse de 12 projets, au regard de ce référentiel, a permis de mettre en évidence que l'attention portée aux critères énergétiques et de mixité fonctionnelle se renforce largement dans les projets récents qui avancent une ambition « durable ». Certains projets doivent toutefois parfois encore prouver que ces qualificatifs ne sont pas que de purs produits de marketing. On note, en effet, une tendance marquée à la diminution des performances avancées, au cours de la concrétisation d'un projet, en raison de contraintes budgétaires, du manque de portage public ou de la méconnaissance des techniques d'éco-construction, pour se rapprocher, au final, du lotissement qui reste un modèle dominant dans la production de logements neufs en Wallonie.

Les critères les plus souvent rencontrés sont relatifs aux espaces verts, à la mitoyenneté et aux performances énergétiques. La localisation des quartiers

(transport en commun, mixité fonctionnelle) est souvent très bonne mais pourrait être mieux valorisée via une augmentation substantielle de la densité.

Les critères relatifs à la mixité sociale, à la participation citoyenne et à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont, au contraire, très peu considérés dans les projets étudiés. Ils demandent l'intervention et la concertation d'un grand nombre d'acteurs et donc la mise en place de montages de projet plus innovants également, éléments indispensables afin de garantir que la production de nouveaux quartiers s'inscrive réellement dans une vision transversale de durabilité.

— BIBLIOGRAPHIE

Boutaud, B. (2009). Quartier durable ou éco-quartier ? *Cybergeo* [en ligne]. Disponible sur : <http://cybergeo.revues.org/22583>; DOI : 10.4000/cybergeo.22583

Charlot-Valdieu, C. et Outrequin, P. (2009). *Ecoquartier : mode d'emploi*. Paris : Eyrolles.

Da Cunha, A. (2007). Eco-quartiers et urbanisme durable : entre performance écologique et renforcement du lien social. *Urbia*, 4, 1-10.

Emélianoff, C. (2007). Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? *Urbia*, 4, 11-30.

Halleux, J.-M. (2012). Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques. *Belgeo*, 1-2, 1-16.

Marique, A.-F. et Reiter, S. (2011). Towards more sustainable neighborhoods: are good practices reproducible and extensible? In M. Bodart et A. Evrard (ed.), *Proceedings of PLEA* (pp. 27-32). Louvain-La-Neuve : Presses Universitaires de Louvain.

Sharifi, A. et Murayama, A. (2013). A critical review of seven selected neighborhood sustainability assessment tools. *Environmental Impact Assessment Review*, 38, 73-87.

Souami, T. (2009). *Ecoquartiers. Secrets de fabrication*. Paris : Les carnets de l'info.

Teller, J. (dir), Marique, A.-F., Loiseau, V., Godard, F., Delbar, C. (2014). *Référentiel quartiers durables*. Namur : SPW-DGO4.

Theys, J. (2002). L'approche territoriale du « développement durable », condition d'une prise en compte de sa dimension sociale. *Développement durable et territoires* [en ligne]. Disponible sur : <http://developpementdurable.revues.org/1475> ; DOI : 10.4000/developpementdurable.1475

— COMPTE RENDU DE LA 12ÈME RENCONTRE FRANCO-SUISSE DES URBANISTES « QUALITÉ URBAINE ET MAÎTRISE D'OUVRAGE »

Les projets urbains couvrent un spectre large de fonctions urbaines et leur réalisation implique l'intervention d'un grand nombre d'acteurs publics et privés opérant à différentes échelles de l'organisation du territoire. Leur maîtrise, tant au stade de la conception qu'à celui de la mise en oeuvre, appelle une multiplicité de compétences spécialisées et de la culture urbaine au sens large. L'existence d'une maîtrise d'ouvrage, chargée d'arbitrer entre les différents acteurs s'impose pour clarifier les responsabilités au niveau du portage politique, des coordinations et des processus participatifs à organiser, mais aussi pour assurer la recomposition des territoires dans un but de qualité urbaine. Mais qu'est-ce que la qualité urbaine ? Quelles dimensions ou quels registres d'action sont susceptibles de concourir à la qualité des aménagements urbains ? Quelles sont les conditions de qualité de réalisation des projets urbains ? Dans la ville « intense », il faut refaire la ville sur la ville, mais avec quels programmes, quelles valeurs et pour quels usagers ? L'approche française de la qualité et de la maîtrise d'ouvrage est indissociable de la loi de 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique, mais celle-ci ne traite pas d'urbanisme. On peut donc se demander dans quelle mesure maîtrise d'ouvrage et urbanisme sont liés ? En Suisse, cela ne correspond pas à une fonction particulière, mais se présente surtout comme une spécialité à réinventer à chaque projet. Cette nécessaire créativité ne pourrait-elle pas alimenter la réflexion en France ? Telles étaient les questions posées dans le cadre de ce colloque organisé par La Fédération Suisse des Urbanistes - Section romande et l'association française Urbanistes des Territoires en partenariat avec l'Institut de géographie et durabilité de l'Université de Lausanne. Plusieurs thèmes ont été abordés. Nous en résumons ici quelques éléments du débat.

LA QUALITÉ URBAINE : ENTRE CONSENSUS ET EFFICACITÉ

Le but de l'urbanisme est d'infléchir, de réguler, et d'améliorer la qualité des territoires. Au delà de la technique et de la réglementation, la qualité c'est aussi une fabrique d'idées, d'images et de sens. La notion de qualité renvoie inextricablement aux codes fondamentaux qui permettent de rattacher la matérialité de l'espace, le dessin, à un dessein propre à une époque. À l'instar