

CLUB VILLE AMENAGEMENT

## **Atelier D**

jeudi 25 novembre 2004

# **Les aménageurs et le développement durable**

« Le développement durable dans les projets  
d'aménagement »

**par François Wellhoff (CGPC) et Olivier Piron (CGPC)**

Consultante

CRP Consulting – Sophie Lebreton – Balma (31)

## **Les aménageurs et le développement durable**

### **Préambule**

Aujourd'hui, l'aménagement comme le développement durable sont des mots valises, peu spécifiés dans leurs échelles comme dans leurs contenus.

Mais alors qu'au printemps 2002 seuls quelques aménageurs mettaient ce thème en exergue, il est désormais présent soit dans le cahier des charges politiques amont, soit dans les pratiques professionnelles internes, soit dans les deux. Que s'est-il passé ?

Les niveaux d'entrée de la démarche ont été très variables : cela va du choix politique explicite amont de la collectivité locale concernée, à la transposition dans son domaine professionnel de ses convictions personnelles, au désir de donner un peu de corps aux démarches qualité, toujours indispensables, mais en fait inapplicables si l'on en reste à un niveau purement procédural.

Par ailleurs, la très large diffusion des préoccupations de ce genre dans le milieu professionnel concerné – architectes, urbanistes, BET- a toujours permis aux aménageurs désireux de travailler cette dimension de trouver des partenaires corrects après des procédures normales de mise en concurrence. De nouveauté un peu étrange, la démarche développement durable s'est banalisée, mais heureusement sans que le niveau d'exigence correspondant n'en soit atteint. Dans ces conditions, comment progresser collectivement ?

C'est pourquoi, plutôt que de se lancer dans de grandes dissertations, faites ailleurs avec des qualités variables, le club, selon sa vocation, a choisi d'interroger, puis d'interpeller, les pratiques de ses différents membres pour en faire ressortir les lignes de force majeures et quelques grandes interrogations.

### **Les lignes de force**

En relisant les exposés détaillés des cas présentés, on repère les grandes lignes de force suivantes :

#### **1) la maîtrise coordonnée des techniques environnementales**

Bien des éléments en sont connus- ou devraient l'être- depuis longtemps : les chantiers verts, les techniques douces d'aménagement, des choix d'espaces verts raisonnés en espèces et en gestion, etc.

D'autres, plus récents, comme la HQE, sont utilisés, voir un peu extrapolés

#### **2) une intégration verticale**

L'aménageur n'a qu'une présence temporaire sur un site, mais ce n'est pas qu'un simple chaînon. Il travaille au nom des impératifs que lui donne la collectivité, et les transmet à l'aval – par exemple tout terrain avec cahier des charges HQE, et des aménagements autour réalisé dans cet état d'esprit. Mais inversement il parle au nom de l'aval, pour dire ce qui semble faisable au non, pour dire les exigences qui peuvent être comprises ou non, et donner, le cas échéant, des appréciations sur les conséquences financières, à court comme à long terme, de l'ensemble des choix évoqués. De ce pont de vue, l'aménageur est un inventeur, puis un passeur d'exigences collectives.

### **3) une extension territoriale**

On est toujours sur le territoire des autres. Le plus souvent préexistent des concessionnaires d'eau ou de déchets, des trames viaires prédessinées dans des stratégies à long terme des services publics.

Deux attitudes sont alors interdites à l'aménageur :

- tout accepter : ce serait lâche
- tout réinventer : ce serait irréaliste

Par contre, il doit savoir interpellier, savoir anticiper, savoir donner l'exemple.

Et c'est difficile car la plupart du temps la base juridique des concessionnaires n'est pas celle des collectivités commanditaires de l'aménagement concerné, mais n'est-ce pas, depuis toujours, la base de l'aménagement que de veiller à l'intégration territoriale d'exigences formulées de façon sectorielle à d'autres échelles?

### **4) une extension temporelle**

Chaque aménageur sait la différence entre ce que l'on pense à l'origine, et ce que l'on obtient in fine. Il doit se dire que le temps continuera à agir sur son œuvre. Pour durer, il faut savoir s'adapter. Les ZUP que l'on peut démolir morceau par morceau étaient infiniment plus prévoyantes que ces pièces urbaines, fort à la mode un temps, mais qui, faute de pouvoir évoluer de façon progressive, se retrouvent dans les infirmeries urbaines de la République pour des traitements parfois de choc.

Et donc il faut laisser des marges d'adaptation par une réflexion prospective débouchant sur :

- une situation juridique claire
- des choix urbains avec marges d'évolution
- des contraintes similaires imposées aux bâtiments

### **les conditions de la réussite**

Intégrateurs de l'ensemble des éléments politiques, techniques économiques et sociaux, l'aménageur ne pourra en aucun cas combler par sa seule action les carences ou les limites qui lui sont imposées.

Il en va ainsi des contraintes juridiques qui dépendent à la fois de l'Etat pour de nombreuses règles normatives, de la commune pour d'autres, sans compter les services publics qui peuvent dépendre du département ou tel ou tel établissement de coopération communale. Les aménageurs ont un devoir de pédagogie et de recherche de solutions imaginatives, mais responsables par ailleurs d'un budget et d'obligations de résultats, ils devront savoir parfois sacrifier leurs ambitions aux réalités du moment. L'expérience montre qu'il est toujours possible de progresser sur un point au moins, et que les efforts de pédagogie sont souvent

d'effet retardé.

Les contraintes financières posent un problème de même ordre : penser développement durable revient toujours à prendre en compte des durées au-delà des horizons habituels, au-delà des méthodes de calcul actuelles, qui prennent seulement en compte les bénéfices immédiats en ignorant les coûts lointains. Là aussi il faudra prendre en compte les habitudes, les traditions actuelles pour les faire évoluer dans le sens du développement durable. La façon dont les milieux financiers et bancaires utilisent communément le vocable développement durable semble donner de l'espoir, mais ce sera un thème à concrétiser.

## **Conclusion**

Dans l'aménagement, qui est toujours multi acteurs, multi décideurs, avec des temporalités à la fois longues et courtes- les cycles de l'immobilier-, les aménageurs ont constamment à gérer des synthèses entre des dimensions qui le plus souvent s'ignorent, sauf devant leur bureau.

Alors, à la fois fil rouge permettant de mieux appréhender et de mieux gérer la complexité du réel (comme du virtuel), à la fois attitude individuelle et collective fondée sur une éthique de la responsabilité vis à vis des générations à venir, cette approche se révèle jour après jour toujours plus indispensable. Elle permet à la fois de faciliter les dialogues externes et la rigueur de gestion interne.

Il reste maintenant à de mieux en mieux en maîtriser les méthodes comme les implications, et à faire évoluer notre environnement politique, technique, juridique et financier au rythme de nos prises de conscience comme de nos mises au point de solutions, de méthodes innovantes.

Tel sera désormais notre souci collectif.