An aerial photograph showing a residential area with several houses with red-tiled roofs on the right side, and a large area of green agricultural fields on the left. A road runs between the houses and the fields. A red asterisk is placed on the road near the houses.

LA VILLE STATIONNAIRE : COMMENT METTRE FIN À L'ÉTALEMENT URBAIN ?

avec Clémence De Selva

Sommaire

Introduction - - - - - 3

Françoise Schaetzel, Présidente de l'ADEUS
et Vincent Flickinger, ADEUS

La ville stationnaire : comment mettre fin à l'étalement urbain - - - - - 4

Clémence De Selva, Architecte, codirigeante
de l'agence Selva & Maugin

Mots de la fin - - - - - 18

Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS
et Patrick Barbier, Maire de Muttersholtz

« CYCLE « SOBRIÉTÉ : UNE NOUVELLE PROSPÉRITÉ ? »

↳ 1/3 - La sobriété et la question des renoncements justes

le 6 juin 2023 avec **Alexandre Monnin**, Philosophe, Directeur
de la Recherche d'Origens Medialab, Enseignant-Chercheur
permanent à l'ESC Clermont

↳ 2/3 - Sans transition : une histoire symbiotique de l'énergie - le 20 septembre 2023 avec **Jean-Baptiste Fressoz**, Historien

↳ 3/3 - La ville stationnaire : comment mettre fin à l'étalement urbain ? - le 8 novembre 2023 avec **Clémence De Selva**, Architecte



Introduction



C'est la première fois que l'ADEUS organise une conférence décentralisée et je pense que c'est tout à fait intéressant de se retrouver dans différents territoires pour pouvoir parler et débattre de sobriété dans le cadre de ce cycle de conférence « Sobriété, une nouvelle prospérité ? ».

Le choix de venir à Muttersholtz n'est pas tout à fait dû au hasard pour deux raisons. Une première qui tient à la nature du livre que vous avez coécrit, Clémence de Selva, à savoir que Muttersholtz a été capitale française de la biodiversité en 2017, et la seconde, parce que l'ADEUS accompagne le PETR de Sélestat Alsace Centrale dans la révision de son SCoT.

Je suis persuadée que chacun et chacune de vous est en train de réfléchir à cette question, notamment dans le cadre du ZAN. Réfléchir à une sobriété, une réduction de l'étalement urbain que nous nous devons de faire vu les situations dans lesquelles nous nous trouvons (de réchauffement climatique, d'obligation de terre nourricière, d'importance de forêt, d'importance d'espaces verts) et au défi important auquel nous sommes confrontés à Strasbourg et dans les pôles urbains, mais aussi dans l'ensemble des territoires. Nous devons en même temps répondre à des besoins démographiques, à des besoins d'activité économique tout en limitant les questions d'étalement urbain ?

Françoise Schaezel
Présidente de l'ADEUS

Clémence De Selva, architecte DPLG dans votre agence d'architecture Selva & Maugin à Bordeaux dans votre ouvrage « La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain ? » co-écrit avec Sophie Jeantet et Philippe Bihouix, vous transposez à l'aménagement du territoire la théorie d'économie stationnaire. C'est-à-dire la fin de la croissance, théorie que vous empruntez à l'économiste anglais John Stuart Mill et vous partez du postulat que la croissance des villes est devenue insoutenable parce que les métropoles, au lieu de continuer de grandir et de grossir, devraient plutôt essaimer.

Vous énoncez que la densification, le processus de métropolisation n'ont pas apporté les bénéfices environnementaux escomptés mais au contraire que les métropoles ont révélé leur vulnérabilité et vous posez la question : les villes devraient-elles grandir éternellement ?

L'anticipation de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers rendra notre résilience plus facile et la marche à franchir moins haute. Vous dites aussi que les villes doivent devenir stationnaires sans pour autant les figer, mais en les transformant, en les embellissant, en exploitant le patrimoine déjà bâti et vous faites vôtre l'expression « faire la ville sur la ville ».

Vous plaidez pour le recours le plus rapide possible à la sobriété pour une remise en cause de la technologisation comme recours aux problèmes contemporains. Vous vous situez finalement dans la droite ligne de ce qu'écrivait Paul Valéry en 1931 « le temps du monde fini commence ».

Vincent Flickinger
ADEUS



La ville stationnaire : comment mettre fin à l'étalement urbain ?



Clémence De Selva

Architecte, codirigeante de l'agence Selva & Maugin

Concilier construction et préservation des sols

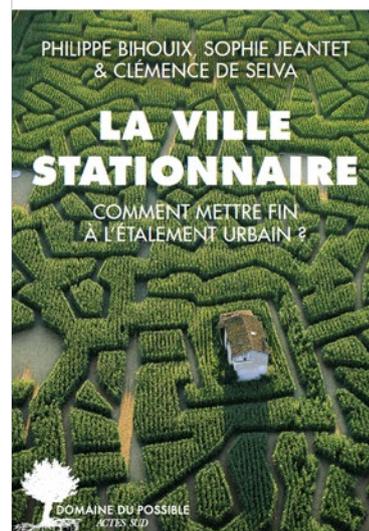
Ce livre est parti d'interrogations sur nos métiers au regard des injonctions contradictoires entre comment s'y retrouver entre l'injonction à construire plus « parce qu'il faut bien loger tout le monde » et en même temps protéger les sols, utiliser moins de ressources.

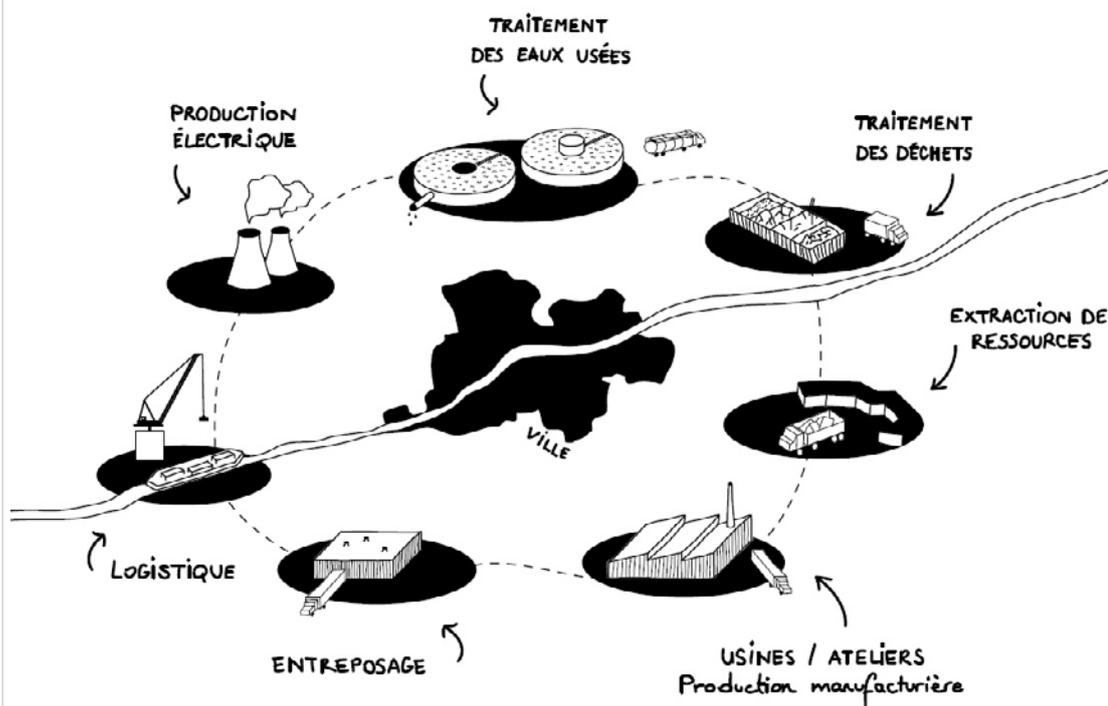
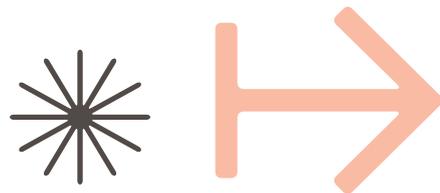
Comment tout ça est possible aussi bien de mon point de vue d'architecte qui répond à la commande que du point de vue de Sophie Jeantet qui est à l'origine souvent de la commande ?

C'est parti aussi de l'actualité parce qu'on était au moment de la loi climat et résilience et de la sortie de la loi ZAN (zéro artificialisation nette).

Le constat est que la croissance des villes est insoutenable sur le long terme, donc le poids environnemental des villes est énorme, à la fois par leur fabrication et par leur métabolisme. Le secteur de la construction lui-même est un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre. 50 % de l'acier, 20 % de l'aluminium, 25 % des plastiques, 100 % des granulats sont engloutis pour entretenir nos villes et les infrastructures.

Les villes artificialisent. L'artificialisation c'est la perte irrémédiable d'espaces naturels agricoles et forestiers, ça englobe évidemment nos métropoles, nos villes, nos bourgs, mais aussi tous les espaces servants qui sont détachés, les routes qui les relient, les carrières, les entrepôts, etc. Ce ne sont pas uniquement les villes mais aussi toutes les infrastructures qui les relient. Cette artificialisation se fait au détriment essentiellement des sols agricoles au rythme moyen aujourd'hui de 20 à 30 000 hectares par an.





**VILLE DENSE,
VILLE ÉCOLO ?**

LES ESPACES SERVANTS DE LA VILLE : DANS LES CENTRALITÉS, LES MÉNAGES SONT MOINS CONSOMMATEURS DE MÈTRES CARRÉS POUR LEUR HABITAT, MAIS IL FAUT BIEN INSTALLER QUELQUE PART LES ESPACES SERVANTS DE LA VILLE
 ↳ FINALEMENT LA VILLE SE DENSIFIE ET S'ÉTALE À LA FOIS

Source : C. De Selva



Pourquoi est-ce qu'on surveille l'artificialisation ?

C'est parce qu'elle se fait au détriment des sols agricoles, donc elle entame notre résilience alimentaire future. L'artificialisation se fait essentiellement autour des bassins de vie. Elle se fait à l'endroit où on aurait envie de préserver des sols fertiles dans un objectif de transformation des modèles agricoles. Ce n'était peut-être pas quelque chose qui était inquiétant au moment où les rendements étaient en augmentation et où on était dans un contexte de déprise agricole, mais cet état de fait pourrait changer. On pourrait avoir besoin de plus de sols agricoles avec plus d'emplois et peut-être plus proches des bassins de vie aussi.

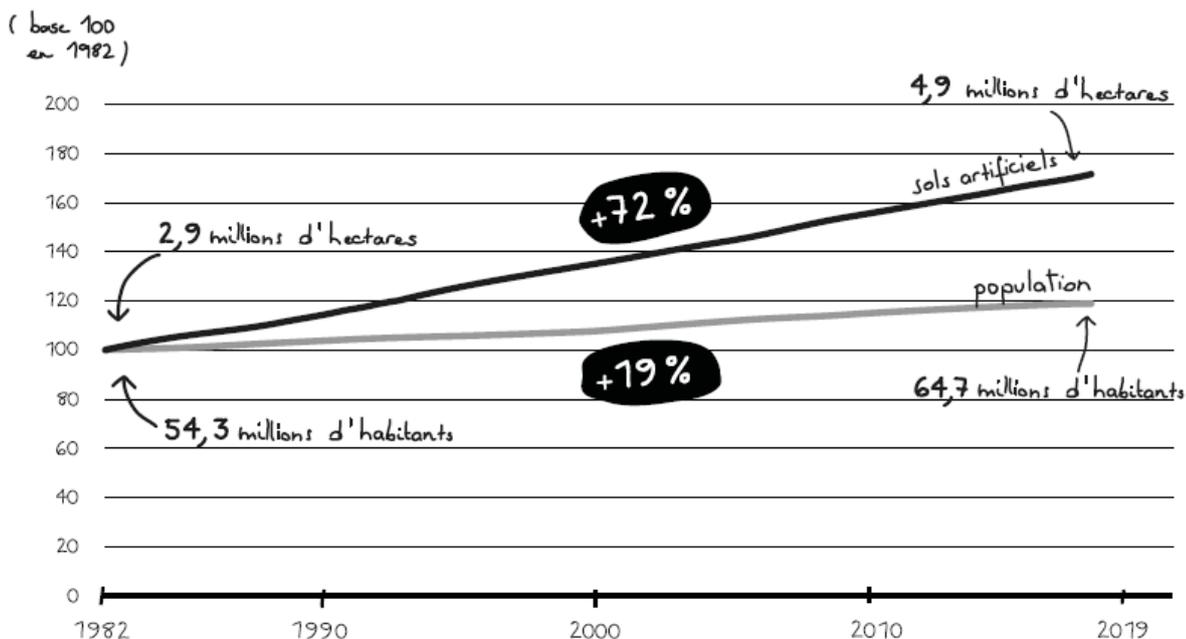
Le premier sujet, c'est celui de la fertilité et de la résilience alimentaire. En effet, un sol est vivant, c'est quelque chose qu'on

redécouvre presque aujourd'hui. Un sol, ce sont des processus, des cycles de l'azote, du carbone, des nutriments. Un sol a une activité biologique et rend des services, même si c'est une vision un peu anthropocentrée des choses. Il rend des services qui sont invisibles, tout le temps et gratuitement : le stockage du carbone, la filtration de l'eau, le rafraîchissement, tous les grands cycles géophysiques. Chaque fois qu'on change l'usage d'un sol on contribue au changement climatique.

L'autre sujet, c'est qu'on artificialise plus vite que l'augmentation de la population. C'est ce qu'on appelle l'étalement urbain. C'est la décorrélation entre le fait qu'on artificialise et que cela ne correspond pas à une augmentation de population. C'est environ trois à quatre fois plus vite que l'augmentation de la population.

LA CROISSANCE URBAINE EST-ELLE SOUTENABLE ?

L'ARTIFICIALISATION AUGMENTE TROIS À QUATRE FOIS PLUS VITE QUE LA POPULATION !



Source : C. De Selva



Comment rendre écologique ou durable la croissance urbaine ?

C'est un défi énorme ! On lit souvent que puisque les villes sont une partie du problème, elles doivent être aussi une partie de la solution. Dans le livre, on en explore quelques-unes qui sont fréquemment convoquées pour réinscrire les villes dans les limites planétaires en se rendant compte que c'est évidemment un peu plus complexe qu'il n'y paraît.

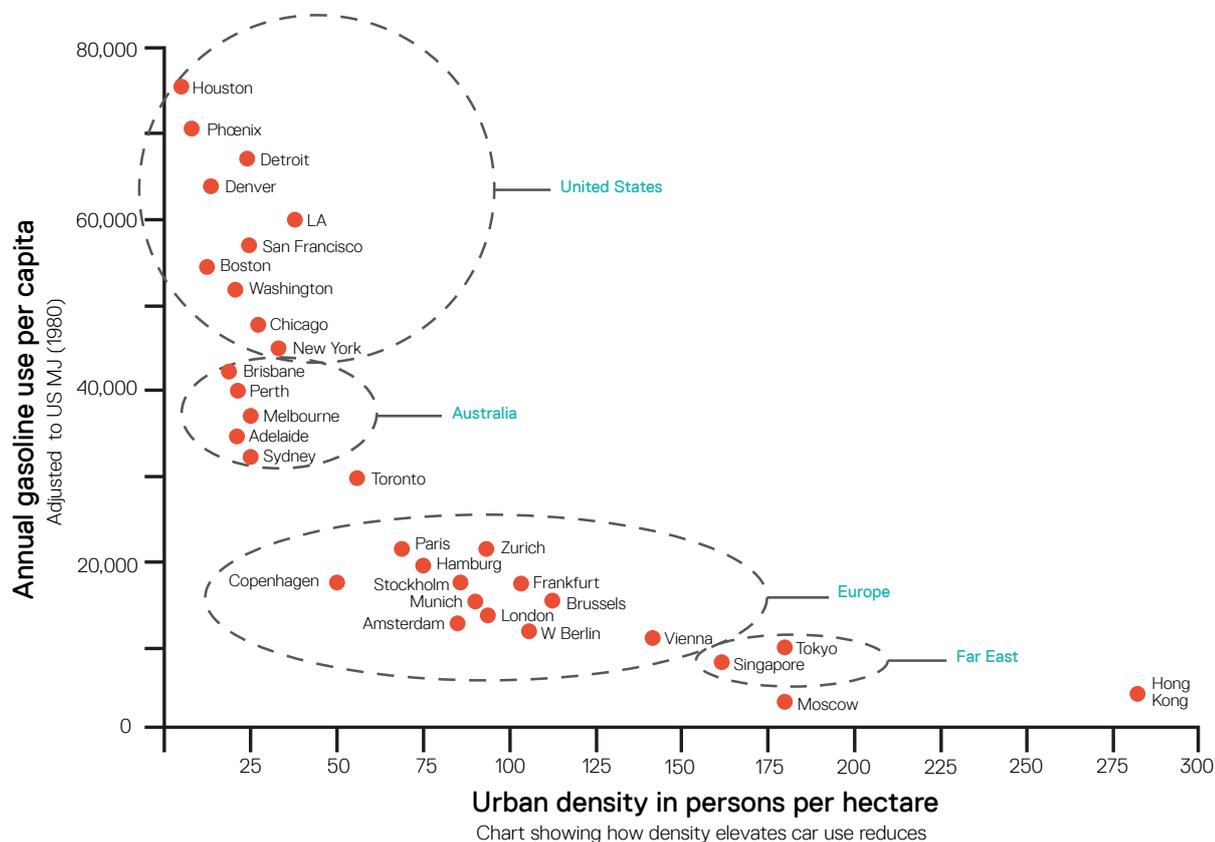
Je vais d'abord parler de la densification puis des Smart Cities et enfin de l'écoconstruction.

Sur la densification, depuis une trentaine d'années, une idée se répand disant

que plus la ville est dense, moins elle pollue. Cela fait plusieurs décennies que la densité est considérée comme la solution écologiquement responsable à la croissance des villes. Le schéma est assez connu. C'est la courbe de Newman et Kenworthy (ci-dessous) dans les années 90, qui relie pour la première fois les formes urbaines, l'étalement urbain et l'utilisation du pétrole, donc de la voiture. On voit que les villes américaines, très peu denses, ont une très forte utilisation de la voiture. Les villes européennes se situent au milieu et les villes asiatiques extrêmement denses, ont une faible utilisation de la voiture.

DENSITÉ ET CONSOMMATION DE L'ESSENCE

Source: Newman & Kenworthy, 1989



À la recherche de la bonne densité

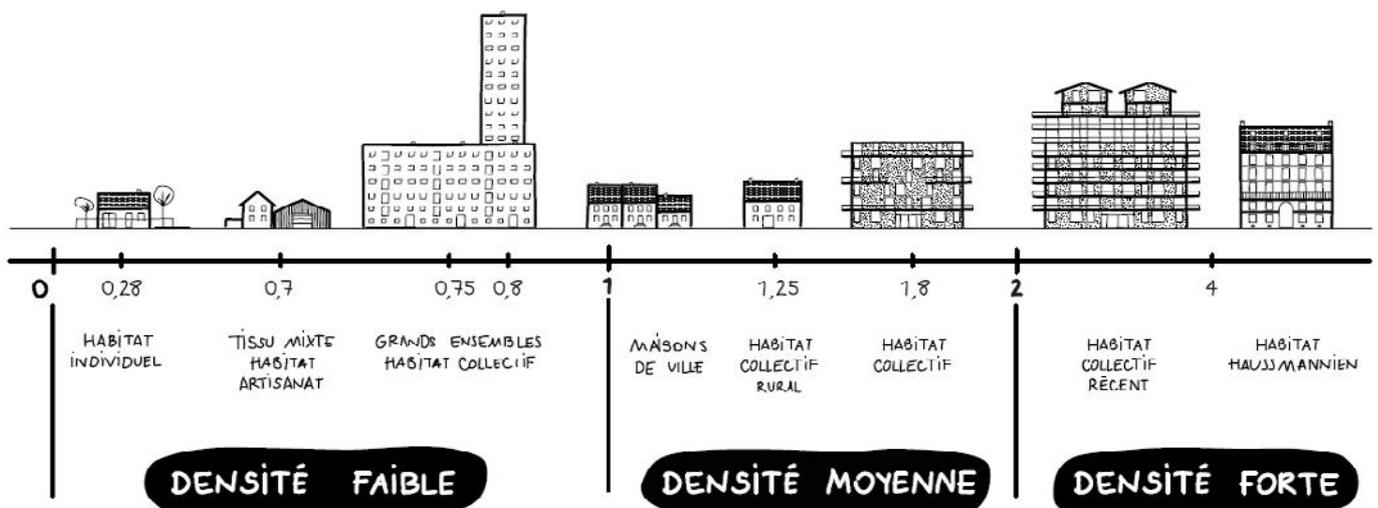
La ville compacte devient, depuis les années 1990 et 2000, un peu le nouvel horizon qu'on essaye d'atteindre. Depuis les années 2000, il y a une prise de conscience de l'augmentation de l'artificialisation et on commence à parler – depuis la loi SRU – de renouvellement urbain et de densité. Il y a eu un énorme travail de pédagogie sur les questions de densité, c'est-à-dire de chercher la bonne densité, de se dire que la densité n'est pas forcément synonyme de tour et de grande hauteur.

Toute cette question de la densité est déjà ancienne et notre réflexion est plutôt de dire que la densité peut être vertueuse en théorie parce qu'elle permet de consommer moins d'espace, de faire exister des services publics, de rendre possible le fait de se déplacer à pied, etc. Mais il faut quand même toujours installer quelque part les services déportés de la ville, des choses qui sont en fait invisibles pour les urbains quelque part.

Donc, même si les urbains consomment peu d'espace pour leur habitat, par notre profil de consommation il y a quand même des espaces qui sont consommés hors de la ville et loin des yeux : entrepôts logistiques, traitement des eaux, data center, ...

Le constat ce n'est pas une critique de la densité c'est plutôt de dire qu'on a beau densifier, on continue quand même à s'étaler donc la densité toute seule ne suffit pas.

Nous avons dans le livre, une micro-critique de la surdensité, car on convoque souvent l'argument écologique, mais parfois quand la surdensité consomme les derniers espaces verts en ville ou quand on fait de la très grande hauteur, cela nécessite beaucoup de ressources et donc on ne peut pas tout le temps convoquer l'argument écologique.



Source : C. De Selva



Smart Cities ou la ville fantasmée

Le concept des Smart Cities est né dans les années 2000 sous l'égide de grandes sociétés technologiques comme Cisco et IBM et c'est d'abord une promesse d'efficacité des services publics ; et non un projet environnemental à l'origine. Progressivement, le discours a évolué sur les questions de promesses environnementales mais on trouve quand même très peu de cas d'usage avec des bénéfices environnementaux.

Finalement, la Smart City n'a pas grand-chose à voir avec l'environnement. On trouve des petits sujets par exemple, sur les transports, sur les poubelles connectées pour optimiser les tournées de ramassage, sur la détection des fuites. Il y a aussi beaucoup de gadgets : la liste de courses qui se fait toute seule en fonction de ce qu'il y a dans le frigo ou le distributeur de croquettes pour chat

qui fait qu'on peut partir en vacances tranquille.

Les bénéfices environnementaux escomptés ne sont donc pas clairement définis et il y a aussi des impacts et des coûts qui sont réels comme par exemple l'impact sur des dispositifs technologiques. L'effet rebond fait que finalement avec plus d'efficacité on aboutit aussi à plus de consommation, un accroissement de la demande, la difficulté à protéger les données personnelles aussi, et évidemment la question de la résilience. C'est-à-dire quid de confier des ressources vitales à des dispositifs technologiques et à des sociétés externalisées. La question de la Smart City c'est une ville fantasmée, c'est-à-dire qu'il faut la construire alors que le sujet aujourd'hui c'est de s'occuper de la rénovation de ce qui existe.





LA VILLE STATIONNAIRE : COMMENT METTRE FIN À L'ÉTALEMENT URBAIN ?

Écoconstruction et sobriété foncière

Le troisième sujet qu'on a un peu plus exploré c'est l'écoconstruction. Quid de l'écoconstruction pour décarboner la construction ?

Il y a beaucoup d'architectes qui s'y investissent et de plus en plus de maîtres d'ouvrage. On attend un peu la commande vertueuse avec des matériaux qui sont décarbonés mais la recherche des industriels est plutôt tournée autour du verdissement des matériaux.

On a déjà l'acier et le ciment, les deux poids lourds climatiques ! Si c'étaient des pays, ils seraient les troisièmes plus grands émetteurs de gaz à effet de serre.

Il y a des recherches qui sont liées à la décarbonation pour remplacer certains matériaux, capter le CO₂ à la sortie, etc., c'est le versant technologique du verdissement, mais les perspectives sont encore un peu lointaines.

Ensuite, il y a la question du recyclage et du réemploi des matériaux avec un double défi : à la fois incorporer plus de matériaux issus du recyclage et en même temps, faire en sorte qu'en fin de vie on puisse aussi recycler les matières. Ce sont les deux premières grandes voies avant de se tourner vers les écomatériaux.

Les matériaux biosourcés, issus de matières premières végétales, et les matériaux géosourcés, issus de matières premières minérales, sont des matériaux qui ont un bilan carbone imbattable.

Dans les calculs de cycle de vie, on sait qu'on peut vraiment stocker du carbone. Ensuite, on réapprend à construire en terre, parce qu'on avait un patrimoine de construction en terre qui était important partout en France. On apprend à construire en bois, et grâce au lamellé croisé, on sait construire maintenant sur des très grandes hauteurs.

C'est vraiment les pistes principales à explorer, mais la question que l'on s'est posée c'est « est-ce qu'on peut remplacer à grande échelle le ciment et l'acier par ces matériaux et notamment par le bois » ?

Réapprendre à construire en bois et en terre

L'ADEME a comparé le stock de bois dans les forêts françaises, à horizon 2050, en fonction des différentes manières de prélever le bois. Jusqu'au début de nos travaux, on pensait que les forêts françaises étaient en très bonne forme et en capacité de fournir tout le bois nécessaire aux différents scénarios de neutralité carbone. En fait ça c'était avant l'impact du changement climatique et des différentes canicules, et qui ont mis à mal les forêts françaises avec plusieurs phénomènes (sécheresse, incendie, bio-invasion) et aussi des questions de concurrence d'utilisation qui pèsent sur les forêts et sur le bois (entre la production et les puits de carbone nécessaires qui sont comptabilisés dans la stratégie nationale bas carbone et les forêts comme source de biomatériaux).

La conclusion est de dire évidemment qu'il faut construire en bois, qu'il faut continuer à développer les filières. On peut très bien diversifier la manière de construire. C'est-à-dire garder le bois pour la grande hauteur, on sait qu'on ne peut pas aller très haut, et garder le béton pour les fondations. La question fondamentale est de dire qu'il faut aussi travailler sur le volume à construire, et que pour bien construire il faudra moins construire.

Pour construire mieux on n'a pas d'autres choix que de construire moins, c'est-à-dire de faire preuve de sobriété constructive et foncière.

C'est quelque chose qui n'est pas très présent dans le débat public mais qui est pourtant présent dans les politiques publiques, la stratégie nationale bas carbone, les débats de toutes les associations qui sont impliquées dans la transition. Tous ces scénarios de neutralité carbone en 2050 misent sur une décroissance de la construction.

C'est là qu'on a imaginé travailler sur l'économie stationnaire, notion popularisée et théorisée par le philosophe et économiste John Stuart Mill au 19^e siècle.



Économie stationnaire

Dans une époque de croissance économique liée à la notion de progrès, il considérait que l'arrêt de la croissance n'était pas quelque chose d'affreux et qu'au contraire c'était quelque chose qui pouvait être un état souhaitable. Au moment où la société aurait atteint un certain niveau de richesse ça n'empêcherait pas l'humanité de continuer à s'améliorer à progresser dans la culture, les arts, etc. C'est cette notion qu'on a transposé à l'idée de la ville pour dire que les villes n'ont pas vocation à grandir éternellement et qu'elles pourraient aussi sortir de l'injonction à la croissance pour mieux se transformer, s'embellir, s'adapter au changement climatique et qu'elles cessent de consommer du sol autour d'elle. Cela ne veut pas dire arrêter de construire, mais ça veut dire porter un nouveau regard sur les ressources bâties et foncières qu'on a déjà.

Rénover le bâti plutôt que construire

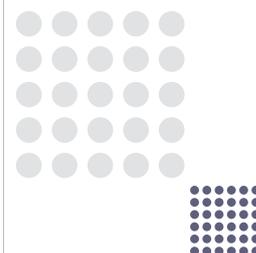
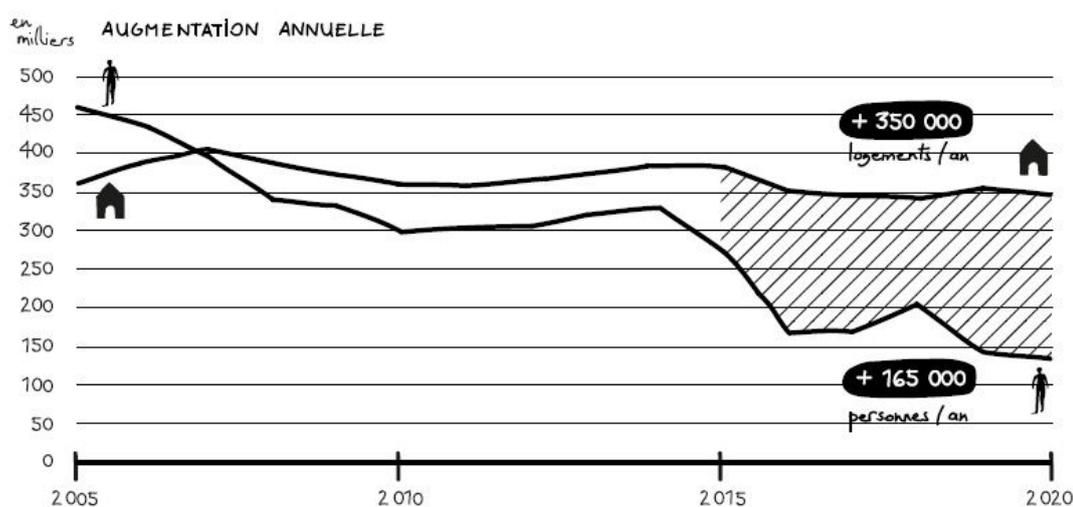
Un autre grand chantier, c'est la rénovation thermique du bâti parce que pour respecter la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone, on devrait voir partout en France des chantiers de rénovation thermique. Ce qui n'est pas le cas.

On devrait plus rénover que construire, cela nous permettrait aussi de s'attaquer à l'autre grand chantier de la rénovation thermique.

La première chose est de questionner notre besoin en construction. Pourquoi construit-on autant ? Pourquoi est-ce qu'on artificialise plus vite que la population ? Évidemment on a encore besoin de logements mais pour un habitant supplémentaire aujourd'hui on construit deux logements. On a 165 000 nouveaux habitants par an et le parc augmente de 350 000 nouveaux logements par année.

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

Source : C. De Selva



La cause de cette croissance est liée à la taille des ménages qui diminue. On est passé de 3,1 personnes par ménage dans les années 60 à 2,2 par ménage aujourd'hui. La population constante a donc besoin de plus de logements. C'est ce qu'on appelle la décohabitation : décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, augmentation du nombre de divorces etc.

Le parc de logements, lui, reste constant. Le nombre de maisons ne diminue pas avec les ménages. On a une inertie du parc qui fait qu'on génère un peu de sous-occupation.

Réduire la vacance et la sous-occupation

L'autre levier qui nourrit la demande, c'est la vacance. Parmi les 350 000 nouveaux logements par an, il y a 250 000 résidences principales. Mais il y a aussi 50 000 résidences secondaires et 50 000 logements vacants. Cela ne veut pas dire qu'on construit des logements vacants, mais qu'on génère de la vacance ailleurs quand on construit des logements. Par exemple, à chaque opération de 35 logements en métropole cinq logements vacants sont générés ailleurs, et la vacance augmente chaque année.

On a essayé de faire une sorte d'atlas de toutes les situations de sobriété foncière, à commencer par celles où on n'a pas besoin de construire, donc typiquement la vacance. La plus connue c'est celle du parc de logements, les fameux trois millions de logements vacants en France dont seulement 1,1 million vacant depuis plus de deux ans, c'est ce qu'on appelle la vacance structurelle. Parmi ces logements potentiellement mobilisables, il y en a encore un peu moins qui sont dans des régions vraiment en tension donc qu'on pourrait mobiliser. Ce ne sont pas trois millions de logements

mobilisables et ce qu'il est important de comprendre c'est que la vacance, existe aussi dans les bâtiments publics, dans les bureaux, dans les locaux commerciaux, dans les rez-de-chaussée en ville, etc. C'est pour ça qu'on devrait plutôt parler de bâtis vacants en général.

Tout ceci est indissociable d'une bonne dose de planification territoriale et il faut aborder le sujet du ZAN. Pour vulgariser, je dis souvent que c'est une version territorialisée de la neutralité carbone. La neutralité carbone devra être atteinte grâce à une réduction des émissions de gaz à effet de serre qui vont être compensées par des émissions négatives, donc des puits carbone. C'est pareil pour la ZAN. Les sols artificialisés après 2050 devront être compensés par de la renaturation donc les puits carbone du ZAN, sauf que la renaturation on ne sait pas exactement comment la faire aujourd'hui. L'objectif est extrêmement ambitieux.

On voit bien que le monde de la construction prospère sur l'étalement urbain et qu'il va falloir sortir d'une addiction à l'artificialisation. Ce qui est aussi difficile que de sortir de notre addiction aux produits pétroliers.

Toutes les solutions ne sont pas opérationnelles ; il y a tout un champ de solutions organisationnelles et politiques.

Toute la question va être de produire des logements, des bureaux, des équipements, sans les construire, en utilisant le bâti dont on dispose déjà, le bâti qui est vacant ou le bâti qui est sous-occupé. Tous les bâtis ne sont pas vacants. Il y a aussi des bâtiments qui sont simplement sous-occupés et c'est le champ inexploité à ce jour.

Dans le Code de la Construction, sont considérés comme insuffisamment occupés, les logements qui ont trois pièces de plus que le nombre de personnes dans le ménage.



Sur le graphique concernant la composition des ménages, entre 1980 et 2020 on voit que le modèle de la famille du couple avec un ou plusieurs enfants n'est plus dominant depuis les années 2000. Il est même en 3^e position et est rattrapé par les plus petits ménages (personne seule, couple). Parallèlement, sur le parc de logements, on voit que le cinq pièces est le modèle le plus courant, et même temps le grand logement est devenu majoritaire.

On voit se dessiner le phénomène de sous-occupation, c'est-à-dire qu'il y a à la fois une inertie du parc face à la typologie des ménages et à la fois une inertie des parcours résidentiels par rapport au logement.

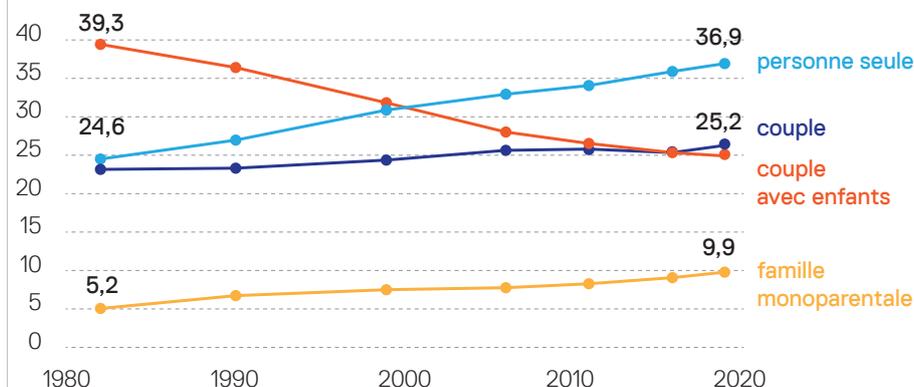
Le modèle familial produit de la sous-occupation. Quand les enfants partent et que les parents restent dans le même logement, c'est souvent des personnes âgées qui résident dans des très grandes maisons. Or le phénomène de sous-occupation n'est pas présent dans le débat public parce qu'il ne génère pas de mal-logement, ni de précarité.

Pourtant les chiffres sont très impressionnants. Au niveau national, environ 8 millions de logements sont sous-occupés, ce qui est à comparer aux 3 millions de logements vacants.

Le message ce n'est pas de dire qu'il faut déménager les gens ou imposer des colocations mais plutôt de lutter contre les produits logements génériques qui ne tiennent pas compte des évolutions sociétales ; c'est aussi soutenir les solutions de requalification avec des modèles comme les cohabitations intergénérationnelles, les colocations choisies, le bédouinage, l'habitat partagé, l'accueil d'étudiants, etc.

COMPOSITION DES MÉNAGES (%) EN FRANCE

Source : C. De Selva



Dans le Grand Poitiers, qui était un territoire pilote de sobriété foncière, on a montré dans la ville de Lusignan, que la moitié du parc était composée soit de logements vacants soit de logements sous-occupés.

L'objectif du maire était d'attirer des ménages pour assurer le dynamisme communal. On a montré que les maisons existaient déjà et qu'il fallait plutôt produire une offre de plus petites maisons de plein pied, proches des commerces, des services et dans le même quartier pour générer un roulement qui puisse fluidifier les parcours résidentiels.

On est dans une offre qui n'existe pas en ville avec des petites maisons de plein pied adaptées à la fois au grand âge et aux modèles familiaux émergents, plus petits, familles monoparentales, etc.

Si on réussit à faire même quatre ou cinq de ces petites maisons très proches du centre-ville, on arrive à libérer des maisons ailleurs. Sans n'imposer rien à personne on arrive à générer un roulement et on arrive peut-être de manière assez indirecte à produire des maisons familiales.

La densification douce ou heureuse

Il va falloir continuer à construire mais dans l'enveloppe urbaine. Il y a les dents creuses, il y a aussi les friches (industrielles, militaires, ferroviaires, ...).

La densification douce, c'est l'idée de s'insérer dans les tissus, c'est le renouvellement urbain en site occupé dans du foncier plutôt diffus et non pas d'un seul tenant. Cela s'oppose à la densification forte où par exemple un promoteur achète une parcelle d'une petite maison dans un tissu diffus, la démolit et construit un R+3.

On a des tissus pavillonnaires qui sont réputés peu denses, on a un patrimoine pavillonnaire, avec des grandes parcelles des années 1960-1970 où on pourrait construire des nouveaux logements interstitiels. On appelle ça aussi « densification douce » parce qu'on ne change pas le cadre bâti, on reste dans du logement pavillonnaire mais on améliore un peu la densité.

Si on dit qu'on a sous-densifié à l'époque ces zones pavillonnaires, on pourrait dire qu'on rétablit la densité. Cela peut-être tout simplement une division de maison ou encore une construction en fond de parcelle ou une construction en mitoyenneté. Il y a eu beaucoup d'études sur ces sujets, on appelle cela le BIMBY.

L'intérêt c'est qu'il s'agit d'un complément en matière de production de logements assez important étant donné le patrimoine de maisons existant en France. L'autre avantage, c'est que l'on pourra bénéficier encore de complément de densification car on continue de produire de la maison individuelle.

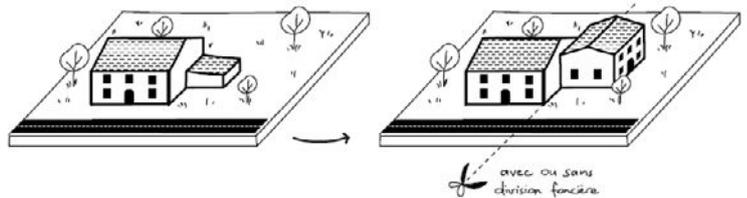
MOBILISER LE FONCIER URBANISÉ POUR ARTIFICIALISER MOINS

Source : C. De Selva

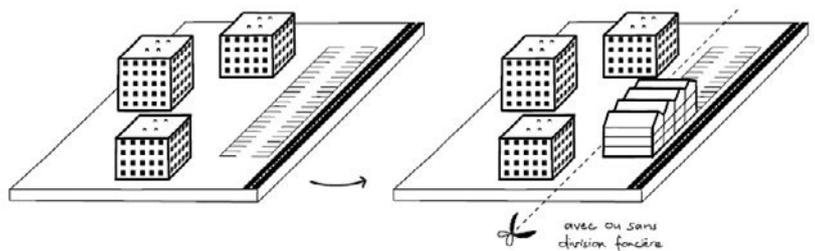
DENSIFICATION DOUCE

sans démolition

DANS LES TISSUS PAVILLONNAIRES

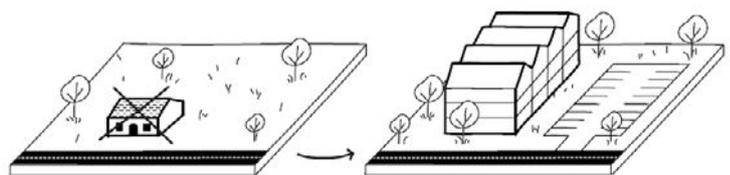


DANS LES TISSUS DE LOGEMENTS COLLECTIFS



DENSIFICATION FORTE

avec démolition





Zéro artificialisation nette ou zéro artificialisation brute ?

Dans le livre on critique l'idée de la densification nette mais j'ai arrêté de critiquer parce que je crois, au contraire, que le ZAN est incroyablement ambitieux et enthousiasmant.

On ne sait pas comment on va faire la renaturation, mais si on arrive déjà à faire le ZAN c'est quand même bien. En disant qu'il faut directement aller au brut j'ai peur de mettre de l'eau au moulin de ceux qui ne veulent pas du tout faire le ZAN.

Il faut arrêter tout de suite d'artificialiser, c'est un vrai projet de société. Les métropoles doivent arrêter de grandir, elles doivent au contraire essayer.

Nous avons réalisé un atlas de sobriété foncière qui propose des solutions pour « faire la ville sur la ville ». Pour l'instant, tout ce bâti n'est pas forcément mobilisable là où se trouve la demande. Pour le mobiliser pleinement, il faudrait engager une réflexion d'aménagement du territoire à l'échelle nationale.

L'idée est de mettre en place des solutions de soutien, de reterritorialisation, de flécher mieux les lieux d'implantation, de recourir aux emplois publics et à la commande publique... Cela qui suppose une vraie coopération entre les territoires qui sont sous pression (où il n'y a pas de disponibilité foncière et de patrimoine) et les territoires qui sont un peu moins sous pression dynamiques (où il y a des possibilités et des occasions de faire la ville sur la ville).

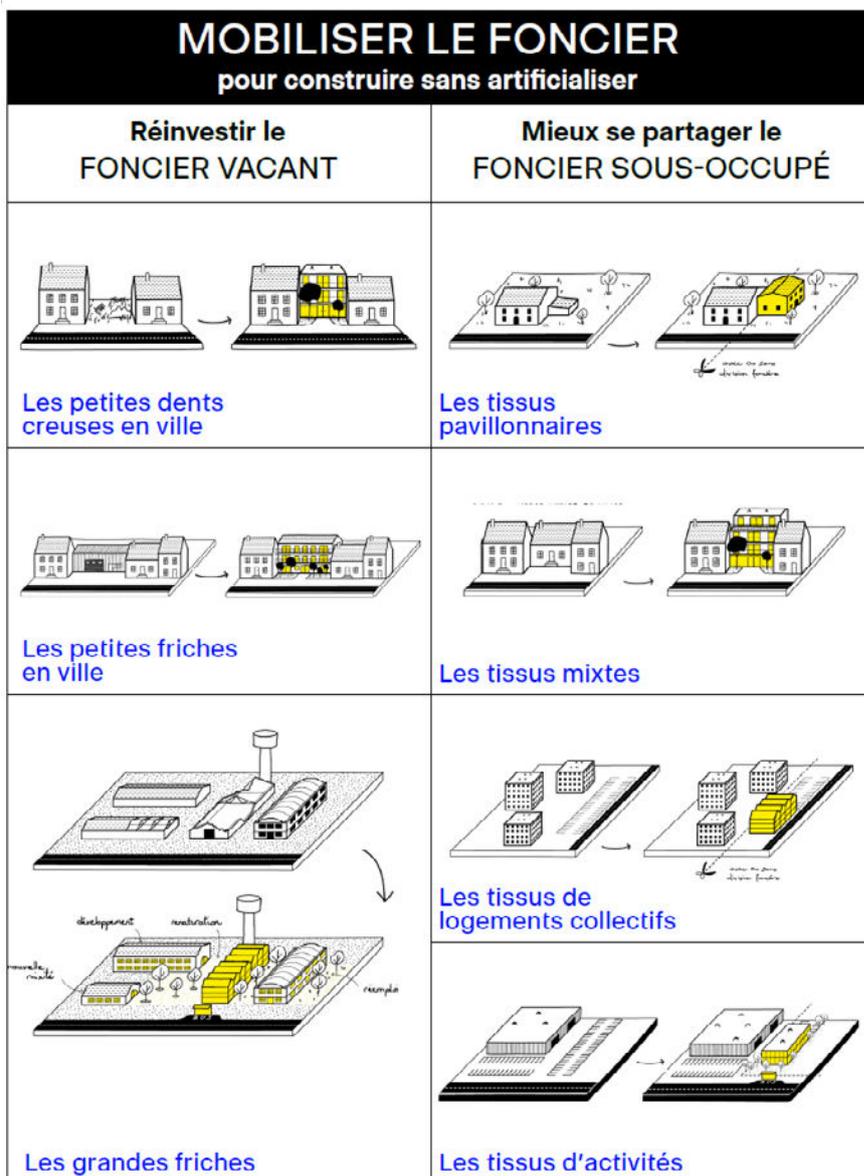
Pour celui qui prend le ZAN au sérieux avec ses différentes dimensions, c'est-à-dire ces questions de réaménagement territorial, de stratégie urbaine territoriale et de coopération entre territoire, cela peut devenir un vrai projet politique et un vrai projet territorial assez enthousiasmant.

La sobriété foncière n'est pas une difficulté supplémentaire. Il s'agit des mêmes ressorts que tous les autres enjeux de transition écologique, les questions de mobilité qui vont nous amener à rapprocher les lieux de

travail des lieux d'habitation, les questions de mutation du système agricole qui vont générer des emplois, les questions de rénovation thermique qui vont aussi générer des emplois partout où il y a du patrimoine. Tout ceci s'imbrique parfaitement dans les questions d'essaimage des métropoles ainsi que de coopération et de redistribution entre territoires.

EXTRAIT DE L'ATLAS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Source : C. De Selva



Aller vers la ville vertueuse

Il y a un vrai enjeu à repérer toutes les situations de sobriété et faire la ville sur la ville. Une fois qu'on les a repérées, il se pose la question de la stratégie. Quelle vision avons-nous derrière ? Et en même temps, comment ne pas oublier qu'on densifie, de réparer la ville, et de ne pas oublier les objectifs de transformation écologique.

La question de la stratégie urbaine locale est fondamentale mais à une autre échelle territoriale. C'est la ville vertueuse : l'inverse du marketing territorial, on parle peut-être de « démarketing » territorial ou alors de nouveau marketing territorial qui serait basé sur cette question de transformation écologique.

Il faut avoir un coup d'avance, et même au niveau local, la stratégie urbaine est le coup d'avance de ce qu'on va faire avec le foncier de nos centres-villes surtout dans les petits bourgs. Il faut lutter contre la tentation de tout remplir, surtout ne pas faire du lotissement, et faire différemment.

On voit bien que les tissus urbains existants vont être soumis à rude épreuve parce qu'ils vont devenir la matière première. On va devoir travailler beaucoup plus qu'avant en site occupé, avec des projets pour lesquels il y a déjà une occupation et des habitants. La question fondamentale est de ne pas détruire le cadre de vie des gens présents, de produire du mieux, et de venir en amélioration. Le pilier est donc la bonne programmation pour avoir moins à construire et d'arrêter avec les produits génériques.

Chaque intervention doit aller dans le sens de la transformation écologique, c'est-à-dire quand on intervient sur l'ancien, veiller à faire en même temps de la rénovation thermique.

À chaque fois qu'on intervient dans un quartier en densification douce, par exemple sur un quartier de 100 maisons, on se dit qu'on veut produire dix nouvelles maisons sur les 100, en densification douce, donc sans rien démolir ; mais le programme est aussi adossé à un programme de rénovation thermique des 100 maisons.

Quid des places de stationnement ? Peut-on les mutualiser ? Quid du cadre de vie ? Est-ce qu'on améliore aussi les espaces publics ? le ramassage des ordures ? en fait le cadre de vie des habitants déjà là ?

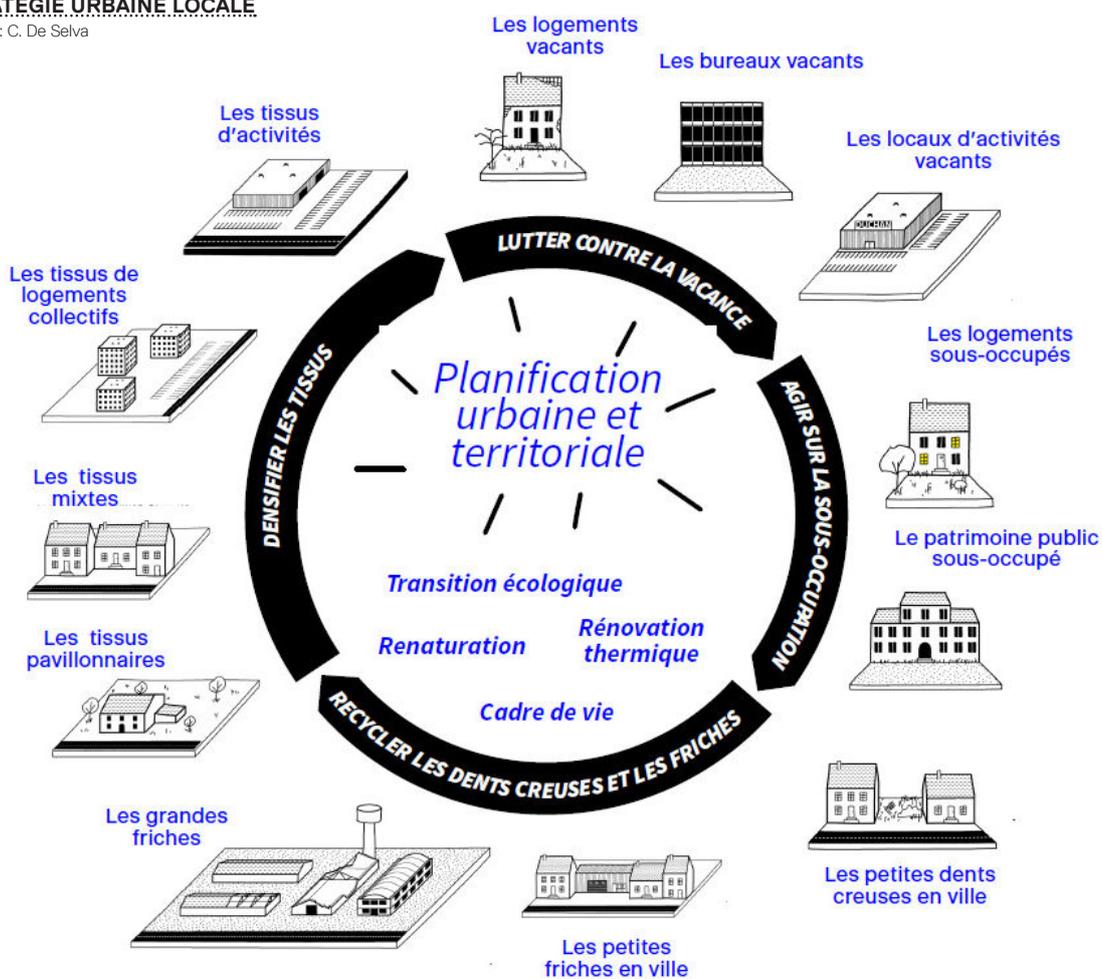
Il faudrait être beaucoup plus sur le terrain. Ça transforme un peu nos métiers mais c'est leur fondement. Les architectes sont là pour construire pour les habitants, mais le métier des bailleurs sociaux est aussi de faire avec les habitants.

Si je prends encore l'exemple de la densification douce, il faut faire attention à ne pas consommer les cœurs d'îlots. L'écueil de la densification douce, si on la laisse faire complètement par des aménageurs privés, c'est qu'elle va consommer les fonds de parcelles et on va consommer les cœurs d'îlots. Or, on peut faire différemment, on peut aussi un peu réglementer, peut-être avoir une intervention publique pour ne pas consommer les cœurs d'îlots, mettre en commun les besoins.

Le sujet sur la densification douce est intéressant parce qu'il est dans le diffus. Il est dans le domaine privé et on a l'impression que c'est hors du champ public. Mais si on part du postulat que c'est un gisement important de production de logements, il ne doit pas être que dans le champ privé. Il doit aussi rentrer dans le champ de production de logements publics, sinon on n'aura pas de logement social et on détruira le cadre de vie. Ce sont là toutes les problématiques du renouvellement urbain.

STRATÉGIE URBAINE LOCALE

Source : C. De Selva



Mots de la fin

Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS

Vous avez ramené toutes ces transformations à un sens et pour nous. Le ZAN, bien sûr que c'est complexe, mais c'est d'abord plus une invitation qu'une punition. Pour en prendre conscience, il faut avoir des éclairages, pouvoir en parler et j'ai rarement vu – comme sur le ZAN – des débats qu'on aurait sans doute pas eus il y a cinq ans.

Il est donc très important d'en parler dans les territoires. C'est ce que vous vous faites au PETR de Sélestat Alsace centrale et c'est ce qui se fait aussi dans les autres territoires. Il est aussi fondamental d'en parler entre territoires parce qu'il faut élargir le prisme et il faut avoir une vision du long terme et il faut avoir une focale

qui soit la plus large possible car, effectivement, on va être amené à penser les territoires en complémentarité.

À l'ADEUS, nous voulons aussi apporter notre petite pierre à la complémentarité et, à la demande de la présidente et de l'Assemblée générale, nous allons lancé à partir de mars une conférence territoriale qui couvrira l'ensemble du périmètre des adhérents de l'ADEUS pour dire ensemble qu'est-ce qu'on peut faire pour aborder ces questions et pour imaginer des réponses qui se construisent dans les territoires, mais qui doivent aussi se construire à cette échelle.

Patrick BARBIER, Maire de Muttersholtz

Je voudrais remercier l'ADEUS pour cette bonne idée de nous avoir proposé de décentraliser une de leurs conférences.

Quand on organise des conférences sur des sujets pas forcément très grand public il m'est déjà arrivé de devoir dire « ce soir on a la qualité mais on n'a pas la quantité. » Or, ce soir, on a les deux clairement.

Il y a ce soir des citoyens pas forcément élus, et je trouve que c'est bon signe. C'est vrai que l'urbanisme c'est nous, c'est notre vie, c'est notre façon d'habiter, notre façon de travailler, notre façon de se déplacer, donc ça concerne absolument tout le monde. Il est donc important que tout le monde s'informe sur ces questions.

À Muttersholtz, on fait du ZAN comme Monsieur Jourdain, avant que ça s'appelle le ZAN. Quand on a fait notre PLU, on a décidé d'arrêter l'enveloppe urbaine.

On n'est pas tout à fait capitale française de la biodiversité pour rien ; d'ailleurs ça a contribué à ce qu'on gagne le concours. On a clairement dit « nous la nature en ville certes », mais la première chose c'est arrêter d'étaler la ville parce qu'on étale sur l'agriculture, on se dit ce n'est pas grave puisque ce n'est qu'un champ de maïs, sauf que les agriculteurs ont besoin de travailler donc ils récupèrent des surfaces de maïs sur nos prairies inondables etc.

Quand on parle de développement durable, quand on parle de transition, on parle beaucoup d'énergie, on parle beaucoup des ressources minérales et on oublie qu'il y a une ressource qui est en voie de raréfaction forte : le foncier !

À Muttersholtz, depuis la fin de la deuxième guerre mondiale, la surface a triplé alors qu'on n'a pas tellement augmenté de population. Au 19^e siècle, on avait 2 450 habitants, aujourd'hui



on en a toujours que 2 200 mais sur une surface plus que trois fois supérieure et le problème ce n'est pas Muttersholtz. Le problème c'est que tous les villages et les villes encore davantage font la même chose.

Avant d'être maire j'étais président de la fédération de protection de la nature et c'était au moment du premier SCoT de la Région de Strasbourg. À Alsace Nature, on avait suivi le projet et dans le diagnostic, l'ADEUS avait mis en évidence que si on continuait au rythme d'urbanisation de Strasbourg, le triangle Brumath/Molsheim/Rhinou, en gros le SCOTERS de Strasbourg serait entièrement urbanisé.

Heureusement, il y a eu une prise de conscience et on a commencé à parler de sobriété foncière. Mais si on avait continué à ce rythme-là, on aurait une espèce de conurbation californienne.

Sur les logements vacants, pour vraiment appuyer vos propos, ce que vous avez dit, nous, on le démontre. Au moment du PLU, notre chargé d'études nous a dit qu'il y a 8 % de logements vacants.

La première réaction a été de lui dire qu'il s'est trompé et que ce n'est pas possible, parce qu'on n'avait pas du tout conscience de cela. On a fait le tour du village pendant plusieurs matinées pour se rendre compte qu'il y en avait beaucoup plus...

Soit les fermes se sont arrêtées, soit elles ont fait des sorties d'exploitation. On a des corps de ferme énormes dans les villages, qui ne servent pas à grand-chose.

Il y a donc là effectivement moyen de faire plein de choses et en cinq ans j'ai l'habitude de dire on a fait un lotissement de 30 logements en zéro artificialisation nette. Évidemment on n'a pas fait de lotissement mais on a réussi à convaincre plein de propriétaires de faire quelque chose de leurs logements vacants et, en même pas cinq ans, on a plus de 30 logements.

On a arrêté les lotissements à Muttersholtz. On avait un lotissement tous les dix ans depuis les années 1950 jusqu'au dernier en 2010 !

Ce que je retiens vraiment de votre exposé, c'est l'expression « densité douce » ou moi je préfère encore densité heureuse, comme Pierre Rabhi dit la sobriété heureuse.

On a une grande chance en Alsace, avec la proximité de la ville de Freiburg et des écoquartiers Vauban et Rieselfeld. C'est hyper végétal, on voit les gamins qui se baladent tout seuls tout en étant bien desservi. Il y a une certaine densité mais c'est pas non plus dingue avec de l'individuel intermédiaire en duplexe ou en triplex avec des jardins. On voit qu'on peut vraiment faire des choses.



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane**, Directeur général
Responsable éditorial : **Yves Gendron**, Directeur général adjoint
Équipe projet : **Florence Bourquin** (chef de projet),
Hyacinthe Blaise, Alexandra Chamroux, Jean Isenmann,
Sophie Monnin, Nicolas Prachazal

PTP 2023 - N° projet : **1.4.1.1**

Mise en page : **Sophie Monnin** - Photos : **Abode Stock**
© ADEUS - Mai 2024 - N° Issn : 2112-4167

Les publications et les actualités de l'urbanisme
sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org