

D'ARCHITECTURES d'A

STRASBOURG
POLÉMIQUE AUTOUR D'UNE CRÈCHE

ENQUÊTE "RÉCLAMATIONS"
LE CONTENTIEUX
ARCHITECTE/ENTREPRISE

NOUVEAUX ESPACES
L'ESSOR DU "HOME OFFICE"

CULTURE TECHNIQUE
CES TROUBLANTES PEAUX DE VERRE

DOSSIER
DEVELOPPEMENT DURABLE
UN NOUVEL ESPRIT DE PÉRENNITÉ

M 1339 - 101 - 48,00 F



**UN JOUR AVEC
ARRIVET ET ZEBO**

Vers une réglementation urbaine durable par Pascal Gontier *

La notion de ville durable gravite aujourd'hui autour du thème de la densité. Celle-ci permet d'économiser l'espace urbanisé (préservation des ressources naturelles) et la voirie (entretien, éclairage public...) ainsi que de réduire les transports journaliers (émission de gaz à effets de serre).

En revanche, une forte densité engendre localement une congestion et une concentration de pollution atmosphérique, une minéralisation accrue du sol et une augmentation de température, voire une saturation de l'espace bâti qui peut réduire ses capacités d'évolution.

La densité forte apporte donc des bénéfices à un niveau global mais crée des contraintes locales importantes. Autrement dit, l'habitant des villes pollue moins mais est plus pollué que celui de la campagne. Ce paradoxe nous invite à nous interroger sur les moyens d'atteindre la compacité souhaitée et sur la forme à lui donner pour la rendre attrayante.

Il semble que ni la densité ni la forme qu'elle revêt ne puisse être envisagée de manière

arbitraire et unilatérale. Fixer une densité élevée de façon rigide revient à n'offrir la possibilité de construire qu'à celui qui a des moyens financiers élevés, ce qui est contraire aux principes d'équité et de dynamisme économique présents dans la déclaration de Rio. Quant à la durabilité de la forme urbaine, elle est nécessairement le fruit d'un processus collectif mettant en jeu l'ensemble des acteurs. Selon la Déclaration de Rio (article 10), « *la meilleure façon de traiter les questions d'environnement est d'assurer la participation de tous les citoyens concernés au niveau qui convient* ».

C'est pourquoi des outils sont à développer de manière à permettre à chaque acteur d'agir, non dans une position de soumission à une règle imposée mais comme partenaire responsable de ses choix. Ces outils pourraient s'inspirer du système pollueur/payeur (internalisation des coûts externes) et, au lieu de contraindre le droit à construire de chaque terrain, présenter des contraintes urbanistiques adaptées à l'importance des constructions.

Dans un pareil système, le bâtiment serait réglé d'autant plus précisément qu'il est imposant, afin d'en réduire l'impact ; le surcoût engendré par ces contraintes étant proportionnel à la rentabilisation du terrain. Des « surdensités » pourraient éventuellement être « achetées », par exemple en rendant tout ou partie du rez-de-chaussée à la collectivité. À l'inverse, une sous-densification importante pourrait être autorisée pour des constructions évolutives ou à courte durée de vie, donc facilement démontables.

L'établissement d'une densité végétale proportionnelle à la surface bâtie est un exemple très simple et très efficace d'application de ce principe. Facile à appliquer dans le cas d'une densité moyenne, cette règle est susceptible de produire des constructions d'autant plus « généreuses » qu'elles sont imposantes. ■

* Pascal Gontier est architecte et titulaire d'un mastère européen en architecture et développement durable (EPFL et GRECO-EAT-EAM).