



EXPO les villes en mouvement – 2^{ème} édition

“NICE, VILLE DURABLE : QUELLES SPECIFICITES EN MATIERE D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE ”

Débat du 23 juin 2008

Au Forum d'Urbanisme et d'Architecture de la Ville de Nice

En présence de

- **Alain PHILIP**, Conseiller Municipal de la Ville de Nice, Délégué à l'Urbanisme et aux autorisations d'Urbanisme
- **Yves PRUFER**, Directeur du Service Environnement, Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur
- **Michel BENSA**, Directeur Central du Développement Urbain, Mairie de Nice
- **Michel BENAÏM**, Architecte, Urbaniste
- **Bitá AZIMI**, Architecte - DEA Développement Durable de l'agence CAB (calori azimi botineau architectes)

Animé par **Hedwige de PENFENTENYO**, EXPO les villes en mouvement.

Alain PHILIP

J'évoquerai ici quelques uns des principaux objectifs fixés par le Député Maire Christian ESTROSI. Aujourd'hui, compte tenu de la situation planétaire, notamment en ce qui concerne le réchauffement climatique, d'une part, et la croissance démographique, d'autre part, le développement durable doit être vraiment au cœur des problématiques. Il va donc falloir gérer ces évolutions sociales, économiques, environnementales... avec une approche urbaine et architecturale qui sera fondamentalement différente de celle que l'on a eu jusque là.

Cela implique de s'interroger sur la définition même du développement durable. En tout premier lieu, il me semble nécessaire de souligner qu'il ne s'agit plus de procéder à l'addition de politiques particulières, sectorielles, mais plutôt de favoriser une politique dont la globalité constitue la condition de son efficacité.

Ainsi, le développement durable ne peut être réduit à une seule politique environnementale ; au contraire, il me paraît souhaitable voire indispensable que toute démarche d'aménagement s'interroge sur l'interaction et la gestion des interactions entre l'environnement, l'économie et le social.

De même, le développement durable ne me paraît pas devoir conduire à une accumulation de normes et de labels. Se pose également la question de la lisibilité des politiques mises en place. Là encore, la cohérence des propositions et des actions menées nécessitent de retrouver la cohérence à chaque niveau de problématique et d'enjeu, en un mot il s'agit de retrouver les « règles de bon sens » en liaison avec les caractéristiques d'un territoire donné. Le développement durable nécessite bien sûr des outils, un suivi et une capacité d'évaluation des actions environnementales.

Plusieurs questions fondamentales demeurent : comment assurer la mise en œuvre et la gestion de cette ville durable dans une économie mixte ?

Que doit être la ville contemporaine, capable de prendre en compte la question de la densité et la proximité ? Sur ce point, je crois qu'il est nécessaire **de revenir à des notions de densité vécues sur des territoires plutôt que la densité normative**. Bien évidemment la condition est l'obligation de repenser l'habitat et ce qu'on appelle « la ville étalée ».

La démarche entreprise par la Ville de Nice de place dans ce cadre.

Il y a une ambition très forte du Député-Maire de faire de Nice la « ville verte de la Méditerranée ». L'ensemble des actions qui sont aujourd'hui mises en œuvre se place dans cet objectif.

Deux mots sur l'opération d'intérêt national de la Vallée du VAR « Eco-Vallée ». Il s'agit d'un enjeu majeur pour la ville de Nice et pour son agglomération. Ce sont 10 000 ha qui sont concernés dont

environ 2700 ha sur le territoire de la ville de Nice. Cette opération d'intérêt national est spécifique car elle se situe dans un territoire en devenir qui conserve de nombreuses caractéristiques naturelles avec comme fil conducteur ce fleuve majeur « le Var ». Elle est spécifique parce qu'elle pose la question essentielle de ce que doit être la ville méditerranéenne contemporaine.

Il s'agit d'orienter au maximum le développement de ce territoire, vers un aménagement « durable » qui se nourrisse de ces particularités et qui permette notamment la mise en place d'une véritable mixité urbaine et en même temps d'orienter les aménagements futurs vers une économie à forte valeur ajoutée, tournée vers les technologies de pointes en termes de développement durable.

Cette grande opération stratégique qui relève d'une programmation sur 20 à 30 ans verra à court terme la réalisation de quelques équipements structurants majeurs pour la ville (Grand Stade, Nice Méridia, déplacement du M.I.N....).

Parce qu'on ne peut concevoir le développement durable d'une ville comme celle de Nice sans prendre en compte la valorisation de la qualité du cadre de vie existant, les exigences de la « ville quotidienne », dans le même temps, la ville développe une stratégie urbaine et patrimoniale qui touche l'ensemble des quartiers et qui pose les fondements d'un projet global.

C'est par exemple le renforcement et l'amélioration de la desserte de ce territoire, notamment en matière de transports en commun. La Ville et l'agglomération vient de lancer les études sur la ligne 2 du tramway est-ouest qui devrait emprunter la Promenade des Anglais et relier le centre ville à la ville de demain de la plaine du Var, via l'aéroport et la future plate forme intermodale.

C'est également le logement car on ne peut pas concevoir de futur de cette ville sans avoir une offre de logement performante, notamment pour les actifs. L'objectif est de produire 1000 à 1500 logements par an, en assurant à la fois une mixité fonctionnelle et spatiale et en réintroduisant les éléments d'animation urbaine nécessaires. Cette démarche renvoie à quelques grands projets, comme celui de la constitution d'une trame verte sur la ville avec la création de grands parcs urbains ou encore la réalisation d'équipements de quartier.

Vous le voyez, cette esquisse rapide montre combien les enjeux sont importants et les projets ambitieux. Ces projets ne pourront être développés que dans le cadre d'une acceptation la plus large possible, et d'un partenariat, entre les élus et les populations et les professionnels qui vivent et travaillent sur ce territoire.

Bien évidemment l'exigence de qualité architecturale urbaine et environnementale sera à la hauteur des ambitions exprimées pour que nous puissions, ensembles, bâtir la ville verte de la méditerranée.

LES SPECIFICITES URBAINES DU DEVELOPPEMENT DURABLE SUR UN TERRITOIRE A GRANDE ECHELLE

Michel BENSA

Simplement un mot pour dire en quoi notre projet est forcément un projet spécifique dès qu'on attaque les grandes échelles de territoire. Il y a de nombreux labels qu'on sait développer sur un bâtiment, mais ça devient un peu plus compliqué lorsqu'on aborde un travail sur un îlot de 10, 15, 20, 40 000 m². Le système de normes devient encore un peu plus délicat à appliquer sur des éco-quartiers, donc on aborde des échelles comme le secteur de l'éolienne, 29 ha, et la requalification d'un territoire, d'une vallée, d'un fleuve donne l'impression qu'on est un peu dépassé et que notre discours sur le développement durable est trop généraliste. Si l'habitat s'est développé historiquement d'une manière particulière il y a des raisons historiques, peut-être liées à l'occupation d'un territoire, et aussi liées à des points climatologiques. L'occupation d'une plaine n'est pas sans rapport avec sa géographie, vis-à-vis de son hydrologie, on est dans un fleuve qui a été canalisé depuis longtemps, qui n'a pas été traité depuis longtemps comme un territoire d'expansion de fleuve, mais comme un fleuve canalisé avec des berges, alors que sur un torrent méditerranéen on aurait pu imaginer un autre mode d'occupation, avec une capacité d'expansion, un vrai travail sur l'eau entre la vallée et son fleuve.

Comment gérer une occupation et une densité sur une nappe phréatique qui alimente 300 000 personnes ? Quelle est l'occupation, l'imperméabilisation du sol que l'on va mettre en place ? Donc très vite de ces questions générales on débouche sur des choses très concrètes, comment mettre en relation les sous sols et la surface. On va creuser pour mettre des parkings, ça peut aussi poser des problèmes avec la nappe phréatique. Il est très dangereux de mettre en relation la nappe phréatique

avec la surface. C'est vraiment un mode d'occupation très spécifique à tout ce territoire qu'il va falloir mettre en œuvre.

Il faut aussi rappeler qu'il y a un travail d'inventaire sur la faune et sur la flore qui est très important. Il y a un grand nombre d'études spécifiques de la part de tous les acteurs, il faut rappeler que ce projet se fait au travers d'un Etablissement Public, la Communauté d'Agglomération, le conseil Général, la ville... Il y a un grand nombre d'intervenants mais il y a aussi un grand nombre d'études en amont qui ont commencé pour apporter des éléments de réponse pour la fin de l'année. Mais ce travail d'inventaire et d'analyse spécifique du territoire est fondamental, cela vaut aussi pour le problème des déplacements et de la mixité qui va être mise en place dans ce territoire. Comment va-t-on irriguer ce territoire à court et long terme ?

C'est toute cette réflexion en amont qui va permettre de développer un vrai projet spécifique de développement durable sur Nice.

LES APPROCHES ENVIRONNEMENTALES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONSTRUCTION DE LA VILLE

Yves PRUFER

Alors en premier lieu c'est vrai que le développement durable n'est pas une histoire de normes, c'est à mon avis **une histoire de culture d'entreprise**. La ville, on la dessine, on la construit, la ville finalement en terme de contenance c'est la somme de toutes les décisions qu'on prend au quotidien. Le premier axe est donc de développer la culture développement durable et c'est quelque chose qui dure depuis quelques années, avec la méthodologie qui a été définie au niveau national. Avec en ligne de mire un Programme d'Actions, on est une politique publique commune et durable en conciliant l'ensemble des thématiques qui convient, économiques, sociales, environnementales, tout cela doit être forcément inclus. Au quotidien cela passe par la mise en place d'une grille d'évaluation développement durable, c'est-à-dire que chaque action, chaque décision quotidienne qui fonde la ville, il faut la soumettre au filtre de la décision développement durable. Est-ce que notre décision de gestion est développement durable ou est-ce qu'elle pourrait l'être plus, parce que finalement il y a toujours **des pistes de progrès** qu'il faut mettre en œuvre. Donc voilà deux outils essentiels qui sont complétés par deux approches d'évaluation car il faut savoir qu'il y a des méthodes d'évaluation du développement durable. La première méthode c'est le bilan Carbone c'est une approche très intéressante car elle permet de formaliser et de quantifier les décisions publiques et donc cela nous permet notamment de décider des financements supplémentaires. Et puis l'autre point c'est tout simplement soumettre régulièrement le travail des services à une grille développement durable et avoir une notation extra financière. Aujourd'hui, on tente de mettre en place une approche environnementale de l'urbanisme, c'est-à-dire commencer par déterminer les enjeux environnementaux du territoire, l'énergie, les déchets, l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, déterminer en quoi on peut être performant, et en fonction de ce diagnostic de base on établit les prescriptions environnementales et une **vraie commande environnementale** auprès des constructeurs de la ville. En complément de cela il ne suffit pas d'éditer des prescriptions environnementales, il faut encore que ces prescriptions soient intégrées dans le projet et se transforment en décisions opérationnelles, avec un financement à la clé. Avec le développement durable on est souvent dans le surcoût, d'ailleurs je précise qu'il faut mieux parler de surinvestissement parce que c'est un investissement qu'on fait pour les générations futures et qui est évidemment rentable.

L'objet de cette approche environnementale de l'urbanisme, c'est d'évaluer, de quantifier et de mettre en regard des surinvestissements nécessaires les acquis et les progrès espérés vers une société urbaine durable.

ECO-QUARTIERS ET SPECIFICITES DE NICE

Michel BENAÏM

Il serait un peu difficile de parler d'éco quartier, ce serait prétentieux, il y a des expériences en cours. C'est un projet très ambitieux, mon sujet était d'esquisser ce que peut être un éco quartier, de nombreux éléments constitutifs d'un éco quartier ont été déjà abordés. Je vais donc essayer de réorienter mon propos sur les points qui n'ont pas été abordés. Alain PHILIP a parlé des problèmes de labels. Je voudrais rappeler en premier qu'en 1970 à l'Ecole d'Architecture de Marseille il y avait un atelier ABC (Ambiance Bio Climatique) et déjà à cette époque les architectes travaillaient sur le sujet lié aux problèmes d'économie d'énergie. Des architectes américains et des pays du Nord travaillaient sur l'auto construction dont l'une des principales caractéristiques était d'utiliser des matériaux du site.

Pour les architectes, le développement durable n'est donc pas une nouveauté. C'est dans la culture de l'architecte d'**intégrer un certain nombre de contraintes**. Et on s'aperçoit que **le développement durable aujourd'hui élargit le champ des contraintes** et nous demande de réfléchir sur du long terme. Les architectes se sont associés dès le départ à l'association HQE pour travailler sur ce sujet. Ils ont quitté après quelques temps cette association justement parce qu'elle a considéré que son travail consistait à établir des labels, des normes, des certifications... et c'est nous paraît-il de l'anti développement durable dans la mesure où il clos le débat dès son commencement, il faut considérer que le processus d'innovation dans le développement durable est un processus d'apprentissage. C'est un savoir partagé, et par définition une norme, un label ne partage rien, elle établit. J'étais très triste d'avoir lu une annonce sur une consultation, pourtant à Sophia Antipolis, sur 12 000 m² d'immobiliers d'entreprise et 8 000m² de logements étudiants, dans laquelle il était exigé que les maîtres d'ouvrage aient déjà effectué des réalisations dans l'immobilier d'entreprise en développement durable. Il est très prétentieux d'imaginer qu'aujourd'hui nous soyons arrivés à suffisamment cerner le sujet pour avoir des exemples probants et ensuite cette posture rétrécit encore une fois énormément les possibilités pour des acteurs intelligents d'y participer. Il y a donc une espèce de technicisation du développement durable qui me paraît être très régressive.

L'éco quartier est un quartier qui répond à l'efficacité économique, à la valorisation culturelle, à l'équité sociale et bien entendu à la protection de l'environnement.

L'une des conditions d'un éco quartier est qu'il faut qu'il fasse quartier, donc il faut trouver cette dimension là. « Faire quartier » ça peut être lié à une configuration de site, ça peut être lié à une densité de population, ou à des transports en commun (par exemple un éco quartier peut être constitué par un corridor de tramway). Donc la constitution d'un éco quartier en soi constitue une analyse durable.

L'autre condition d'un éco quartier est la relation entre l'activité et le logement, c'est la manière dont ce quartier va vivre. Je détiens quelques chiffres qui sont très intéressants pour comparer deux pays, **en Allemagne le chiffre d'affaires est produit à 40% dans les quartiers, 30% dans les centres villes et 30% en périphérie. En France, dans les quartiers on produit 10% du chiffre d'affaires, 20% dans les centres villes et 70% en périphérie.** On parlait des spécificités locales, pour s'alimenter à Nice il y a deux grands centres commerciaux, qui sont « Lingostière » et « Auchan » aux deux extrémités de la ville et on imagine aisément les mouvements pendulaires que cela représente. Donc, **une des conditions de l'éco quartier consiste à élaborer de la mixité fonctionnelle** et consiste à **retravailler sur l'économie et la relation économie habitat en relation avec les déplacements**. C'est revenir alors à des échelles de commerce de proximité, et les valoriser. Mais cela demande une grande volonté politique. C'est-à-dire il faudra bien interdire des implantations et en faciliter et valoriser d'autres. L'autre aspect qui paraît aussi très important et qui est fondateur d'un éco quartier est celui du déplacement. L'éco quartier favorise les déplacements doux, la marche, le vélo, les transports en commun, les circulations non polluantes. Ces relations avec le déplacement génère des centralités secondaires, c'est-à-dire **la ville n'est plus constituée seulement par un hyper centre mais par des centralités secondaires, périphériques, et la ville devient un réseau d'éco quartiers avec des échelles différentes dans les fonctions**. On a esquissé aussi le problème du logement, il se normalise, on s'aperçoit aujourd'hui que nous avons énormément de mal à trouver des typologies différentes dans le logement que ce soit le logement social, privé, pour riches, pauvres, etc... on est toujours dans quasiment les mêmes surfaces, les mêmes configurations et les mêmes prestations. Donc il s'agit **pour le logement de développer une mixité typologique et formelle** et on s'aperçoit qu'à Nice cela manque cruellement.

L'éco quartier c'est la ville compacte, verte et économe.

Pour conclure, un point qui me paraît aussi important est la gouvernance des éco quartiers. Un éco quartier c'est « pour mieux vivre ensemble, gouvernons ensemble ». Il y a donc des difficultés car il n'y a pas de culture du faire ensemble, du réfléchir ensemble. Il faut que les collectivités puissent travailler avec les représentants des habitants, les comités de quartiers, les architectes, les urbanistes, les paysagistes, les scientifiques.... Cette gouvernance sera là pour l'élaboration de l'éco quartier, pour son développement et aussi sa gestion.

LA DENSITE DURABLE

Bitá AZIMI

La densité paraît être le nouveau terme à la mode chez les architectes et les aménageurs. La question de la densité nous est posée dans sa fabrication au travers de projets d'architectures et de projets urbains. Mais l'enjeu majeur est de convaincre et faire adhérer le public aux bienfaits et bien-fondé de la densité. Voici deux images qui ont été faites par un artiste qui s'appelle Simon BOUDVIN

et qui tente d'exprimer l'inconscient collectif. Cela se traduit par « **on a envie de vivre dans du collectif, tout en gardant une idée très forte de la maison individuelle** ». Ou alors on a très envie de vivre au dessus des autres toits de Paris mais en gardant le style de l'architecture Haussmannienne. Donc la définition même de la densité et sa perception sont extrêmement liées.

Souvent le terme même de la densité a des définitions différentes selon les critères que l'on choisit. Par exemple quand on dit qu'une œuvre est dense, cela induit qu'elle est riche, intéressante, qu'elle recoupe plusieurs épaisseurs, qu'elle a des significations cachées, et quand on l'applique à l'urbanisme et à l'architecture cela devient l'expression de l'entassement humain, l'insécurité, la difficulté de vivre en promiscuité. Donc la manière de calculer une densité doit toujours être expliquée.

Une des définitions de la densité est le nombre de logements rapporté à une emprise au sol, et l'expression même de cette emprise au sol est différente. Sur ces deux croquis on voit des types de densités péri-urbaines sans qualités qui se sont développés en frange de nos villes: Sur le croquis de droite une zone pavillonnaire, et sur l'autre une tour : c'est la même densité pourtant c'est une densité qui est exprimée différemment : d'un côté l'étalement urbain, l'absence d'espace public, des sols sans qualités qui n'offrent pas de jouissance et d'usage pour l'habitant et pour l'habitation.

Donc l'ensemble de la perception de la densité et la qualité de vivre dans ces densités a un rapport extrêmement direct avec son contexte. A ceci vient se rajouter aussi une notion sensible, puisqu'en faite elle est souvent reliée à l'identité, à la culture.

Alors évidemment la densification urbaine est une réponse aux 3 piliers du développement durable puisqu'elle touche à l'écologie, par la limitation des transports, donc de pollution, à l'économie, puisqu'elle favorise les échanges et limite les dépenses en terme d'entretien de voirie, et au social. On ne peut peut-être pas encore parler de la mixité sociale, personne ne sait ce que c'est, on ne sait pas comment on la fabrique, mais la diversité elle, elle existe. Le fait de se rencontrer, c'est déjà avoir une interaction entre individus.

Cette prise conscience générale a été accompagnée de certains outils. Ces outils différents et spécifiques (loi SRU, le SCOT, le PLU...) ont en commun la prise en considération du contexte territorial, social, économique, et paysager.

Cependant les lois ne sont pas suffisantes pour faire évoluer les mentalités : « comment arriver à détourner l'opinion publique de la maison individuelle et lui donner envie de vivre dans la densité »?

J'ai sélectionné quelques modèles qui me paraissent intéressants, parce que ce sont des contextes extrêmement opposés, par exemple les « étoiles de Renaudie à Ivry », c'est une démonstration du : « comment inscrire avec des terrasses et des jardins, des appartements qui sont tous différents ».

Mais ce qui les rend à mon sens plus intéressants que d'autres, c'est par exemple le travail de typologies qu'il y a eu dans les Bed Zed puisqu'il y a un travail de combinaison entre des logements en duplex qui trouvent leur espace extérieur privé dans l'appartement en face. Cela traduit l'idée de la maison individuelle c'est-à-dire sortir de chez soi aller loin comme au fond d'un jardin.

Aujourd'hui on a identifié les différents contextes pour l'inscription des nouvelles densités et les différentes attitudes à adopter:

Construire la ville dans la ville dans les grandes parcelles. Il y a souvent une zone artisanale qui périlite dans laquelle on peut faire le chemin inverse, c'est-à-dire inscrire la petite densité pour permettre de nouveau à ces grands îlots d'être porteur d'une nouvelle diversité, une nouvelle forme d'habiter.

Sur les zones industrielles et les friches, il y a une vraie réflexion de fond qui a été engagée à travers les projets d'« Europan » : Parmi de nombreux projets je vous prends un exemple situé dans ces zones industrielles. On conserve très peu la grande parcelle en état, pourtant cette grande parcelle c'est une chance aussi. Dans ce projet on voit comment profiter de la grande parcelle pour offrir une intensité urbaine et y introduire de la diversité typologique à l'intérieur d'un grand îlot.

Il y a aussi la question de l'extension autour des petites communes et des bourgs qui se pose à travers des études urbaines parce que souvent ces communes qui sont proches des agglomérations reçoivent de plein fouet la croissance démographique. Je pense notamment à Montpellier. Ils souhaitent préserver leur territoire et garder de la réserve foncière et ils se demandent à travers des études urbaines comment fabriquer une densité moyenne. Aujourd'hui les aménageurs restent encore frileux par rapport à cette idée de la densité car d'un côté ils la veulent, elle est rentable, elle est payante, mais en même temps, ils ont peur qu'il y ait une répulsion de la part de l'opinion publique si la densité est trop forte.

Les architectes d'Europe du Nord arrivent à mettre en œuvre cette densité en lui donnant une forme jouissive et en proposant une nouvelle façon de vivre dans la densité avec des logements de plus en

plus spectaculaires. Et aujourd'hui les promoteurs et aménageurs utilisent l'architecture souvent pour faire un véritable élément moteur du marketing.

En résumé, quels sont les grands objectifs à atteindre pour une densité durable ? Le principe de la diversité sociale, le principe de l'adaptabilité à travers la recherche dans la fabrication de projets et projets urbains, c'est le principe de la viabilité économique, l'expérimentation et l'innovation. Ces objectifs ne peuvent en aucun cas être une grille qu'on peut remplir, c'est chaque projet qui doit trouver sa pertinence par rapport à son contexte, par rapport à son programme.

Pour finir cette image qui résume bien le passage de la densité monotone, à la diversité et à l'intensité.

Nice est une ville qui est déjà dense : c'est une ville en 3 dimensions. On ne peut pas appliquer les mêmes solutions qu'on se trouve au centre ville, dans les vallées ou dans les collines. Par exemple on a la chance d'avoir une colline extrêmement intéressante par une végétation luxuriante et finalement elle a pu absorber souvent des barres de grande banalité.

Mais simplement il y a une qualité de l'habitat à cause de la vue et de l'ensoleillement. La question qui se pose aujourd'hui certainement dans les vallées, c'est « comment intensifier cette typologie par une réflexion proposant une alternative d'habitat que ce soit dans la plaine du Var, ou dans les quartiers Est ».

Je passe très rapidement ces quelques exemples, ce sont des typologies qui existent déjà à Nice qui sont intéressantes parce que Nice est une ville de topographie il faut avoir une pertinence par rapport à ce territoire puisque l'on quitte souvent la plaine et on arrive à la ville collinaire et pour lier les deux, c'est important de se baser sur ce qui existe déjà. Ce sont des pistes remarquables sur lesquelles on peut travailler, par exemple les barres niçoises implantées perpendiculairement pour faire passer des vues et rendre perméable le cœur d'îlot à l'espace public. Autre exemple « Marina Baie des Anges » une densité spectaculaire en front de mer qui marque le paysage. Il y a d'autres exemples, d'autres attitudes d'accroche dans les collines qui sont des pertinents dans le paysage

Et puis juste pour finir, voici la vallée des quartiers Est, à gauche un immeuble vertical perpendiculaire à la pente, et le paysage des collines descend dans la plaine, à droite on est implanté de façon parallèle le paysage est bloqué et c'est la ville corridor. Alors peut-être une densité durable commence par une bonne implantation porteuse de qualité paysagère.

QUESTIONS-REPONSE

Bernard BOUCADE, Architecte Urbaniste

Ce qui me paraît important dans ce discours au niveau de la réflexion urbaine c'est d'essayer de globaliser la réflexion et d'éviter cet émiettement auquel on est constamment confronté, c'est-à-dire que pour déposer la plus petite autorisation d'urbanisme il faut aller voir plusieurs services. Et si seulement la réflexion sur ce grand projet de l'Ouïène c'est de pouvoir un moment centraliser et regrouper des réflexions, c'est-à-dire réunir autour d'une même table des personnes qui ont des connaissances particulières et spécifiques du territoire urbain, de leurs finalités, des investissements à créer pour, à un moment donné, imaginer la ville de demain qui ne soit pas une somme d'autorisations partielles avec des services partiels. Et est-ce que cela bouge entre les lignes ou est-ce qu'on en est qu'au stade du discours ?

Alain PHILIP

Je pense qu'il faut bien distinguer deux choses dans votre propos. Il y a la réflexion globale qui a été évoquée, on ne peut pas aujourd'hui, décemment parler de ville durable, si on n'a pas une cohérence dans la réflexion à l'échelle d'un territoire large. Cette réflexion globale pouvant s'appliquer à la fois à l'échelle du particulier, c'est-à-dire du quartier, de l'îlot, etc. ou à l'échelle de l'agglomération. Cette réflexion aujourd'hui est en cours. Ce qui aide à la réflexion c'est que les gens qui sont autour de la table l'expriment et je crois qu'au point de vue institutionnel, la ville, l'agglomération, le département, vont dans le même sens. Donc cette réflexion elle est globale. Ensuite dans votre question il y avait cette notion d'instruction des autorisations de l'occupation des sols. Je crois que là on est à une autre échelle, cette instruction sera d'autant facilitée qu'il y aura en amont une expression, une vision claire de la politique au sens de l'aménagement d'un territoire donné. Prenons l'exemple des documents d'urbanisme : on a encore trop souvent un vague projet d'aménagement et de développement durable, mais pas de véritable ligne directrice de projets. Il me paraît nécessaire d'exprimer un véritable projet et par conséquent la règle qui sera écrite sera mieux adaptée, plus compréhensible, plus efficace.

La règle doit être adaptée en fonction des objectifs et du contexte. Autant on peut être précis et ça se comprend pour certains secteurs à sauvegarder par exemple, autant l'objectif qu'on peut se fixer est de déréglementer et de simplifier, sur d'autres secteurs. La règle doit être cohérente avec ce que l'on

veut dire, le problème aujourd'hui c'est que souvent la règle est écrite et est souvent incohérente avec le projet.

Yann DUSSOD architecte

J'ai entendu de façon très heureuse tout ce qui a été dit, pour moi ce qui semble important c'est de comprendre qu'en France on a tendance à technocratiser beaucoup trop l'ensemble des choses et à ne pas chercher à expliquer aux gens de quoi il s'agit. Alors les acteurs que nous sommes ici soit on vient parce que nous n'en sommes pas encore convaincus et on a besoin de s'informer, soit on est déjà convaincu et on essaye d'appliquer beaucoup de choses aux projets, que ce soit au sens de bâtiment ou même de petites extensions ou au sens de la ville et des intégrations que l'on fait. Je pense que les grands absents de la pensée finalement ont été les populations. Je pense qu'un effort de diffusion d'information, de pédagogie auprès des populations est indispensable. Et quels sont les moyens des villes pour essayer de faire comprendre que l'évolution architecturale n'est pas simplement une notion esthétique?

Alain PHILIP

Je pense que c'est un sujet primordial et que la concertation ne doit pas se limiter à de l'information. Dans le projet au sens global, la population est forcément au cœur du débat et les professionnels sont au service d'un projet, d'une demande.

Les outils sont nombreux mais je crois que sur ce sujet on a fondamentalement un problème culturel. Quand on compare à certaines images des pays du Nord de l'Europe, il y a une culture urbaine architecturale qui n'est pas la même que la nôtre. Cependant on constate également qu'il existe une culture architecturale très forte sur certaines villes méditerranéennes. Nice est une ville qui a une grande qualité urbaine. Il faut bien sûr mettre les outils en place, c'est-à-dire faire un effort de clarification et de lisibilité des actions mises en œuvre et des règles.

Lorsqu'on intervient le plus en amont possible lors de la préparation d'un projet, on discute avec la population il en ressort énormément de choses qui sont susceptibles d'enrichir le projet.

Michel BENAÏM

Je voudrais dire deux mots parce qu'effectivement il y a quelque chose à faire avec la population pour passer d'un collectif imposé à un collectif d'adhésion. Il y a quelque chose qui me scandalise plus que ce « manque de culture urbanistique et architecturale », c'est la position des acteurs de l'acte de bâtir, en particulier des promoteurs. Nous sommes dans une production mixte publique privé. La production privée n'intègre pas de recherche citoyenne. L'attitude exclusivement commerciale discrédite ces acteurs. Il me semble que les décideurs publics ont une action incitative importante à mener pour une production du bâti plus culturelle et plus qualitative. L'autre moyen d'intervention est la maîtrise foncière. Un maître d'ouvrage public, une collectivité qui maîtrise le foncier peut effectivement maîtriser et réguler la production de logements privés.

Je voulais juste dire un dernier mot sur le problème de la posture commune par rapport aux labels et aux certifications, il y a même des associations bienveillantes souhaitent certifier les architectes ou les ingénieurs. Le problème de cette certification, de ces référentiels, c'est que l'on confond les objectifs et les moyens. Au lieu de raisonner uniquement en terme de performance et laisser aux acteurs le choix des moyens contextualisés, on donne les objectifs et en même temps les moyens d'y parvenir. Ça, c'est le grand danger de ce type de référentiel.

Concernant les promoteurs, nous avons connus un architecte Dannois, cet intervenant ne travaillait qu'avec des « privés ». Il était assez fascinant à la fois dans l'inventivité par rapport aux problématiques posées qui sont à peu près les mêmes que les nôtres sur la densité, sur la préservation des espaces verts, que sur l'intégration dans un contexte avec un environnement difficile. J'ose espérer que si en amont on sait donner un signal clair en terme d'orientation, peut-être que les choses se dirigeront aussi dans le bon sens.

Monsieur BIANCCONI architecte

A propos de « loin », ma question est de savoir si ce sont toujours les mêmes services qui ont travaillé sur le PLU, qui ont travaillé sur le POSS sur quelque chose qui resterait durable mais qui n'est pas satisfaisant ou est-ce que c'est quelque chose de tout à fait nouveau dans le cadre d'une réunion de travail?

Alain PHILIP

Il me paraît nécessaire de rappeler que bien que l'O.I.N. ait été fortement portée par Christian ESTROSI, il s'agit d'une procédure d'Etat.

En tout état de cause, il ne me semble pas que la ville de Nice soit « gelée », loin de là, puisque moi je signe des permis de construire régulièrement et il se trouve que l'instruction qui a lieu par les services de l'Etat en partenariat avec ceux de la ville se déroule plutôt bien.

Cette concertation retrouvée entre les différents échelons territoriaux est aujourd'hui gage de cohérence et de dynamisme. L'Etablissement Public d'Aménagement est aujourd'hui créé. Au regard des enjeux il me semble souhaitable de se donner quand même un peu de temps, même si cela gêne tel ou tel promoteur qui voudrait acheter un terrain, ou qui aurait une vue sur un terrain, pour une vingtaine ou une trentaine de logements. Il y a nécessité à la fois de réfléchir sur le long terme tout en répondant au projet important sur le court terme, il y a de nombreuses opérations et réflexions engagées sur ces secteurs et notamment les travaux qui visent à sortir une grosse partie de la plaine du Var des zones de risque d'inondations.

Il se trouve que pour une fois les acteurs travaillent ensemble dans le même sens et dans les mêmes objectifs.

Intervention

Je voulais simplement revenir sur le problème de la densité, je suis directeur de l'agence de déplacement et d'aménagement des Alpes Maritimes. Au niveau de l'agence on a pas mal travaillé sur le point de la densité, et sur Nice on a même fait un référentiel à la demande de l'Etat qui montre bien ce qui a été dit tout à l'heure qu'on est sur un territoire excessivement dense, même si lorsqu'on construit on fait cela de manière moins dense. Ma question est comment passe-t-on de la ville dense à la ville durable, ce qui implique un certain nombre d'ingrédients qui aujourd'hui font défaut et qui sont dans le projet, notamment les transports. On a aujourd'hui un territoire exceptionnel par sa densité mais, qui n'a pas le transport public qu'il devrait avoir alors que plus on est dense plus cela favorise la mise en place de transport. Et donc je pense que ce sont des projets qui pourront faire valoir les avantages de la densité.

Alain PHILIP

J'adhère complètement à ce que vous dites. Ce que l'on a évoqué sur le travail de proximité et sur ce qui a été dit dans ce sens ont pour objectifs de donner plus de qualité au phénomène urbain.

Intervention

Je voulais juste dire un mot là-dessus. Je pense beaucoup à cette ville collinaire qui était une ville remplie de résidence et qui a été résidentialisée. Fondamentalement dans cette ville, on se sent loin de tout à cause du problème du transport collectif. Et je pense à l'exemple de Monaco où les collines ont été prises en compte et a été installé un système d'ascenseurs publics.

Intervention

Plus qu'une question, ce sont des réflexions sur ce débat qui démarrent à Nice. Moi ce que je trouve intéressant dans cette question c'est qu'elle soit transversale, et surtout pour notre profession architecte urbaniste, c'est qu'on puisse s'emparer de la question vie durable, développement durable, HQE, pour réaffirmer les spécificités de notre métier, c'est-à-dire cette démarche transversale et synthétique, et pour être vraiment au cœur de cette réflexion et ne pas subir l'enchaînement des contraintes et des labellisations. Je pense qu'il faut travailler pour la qualité de vivre en ville, qui est le corollaire de la densité, et sur des opérations pilotes. Ce qu'on voit aujourd'hui c'est que lorsqu'on parle des éco quartiers, on voit surtout des exemples du Nord de l'Europe et on a très peu d'exemples méditerranéens. La question climatique telle qu'elle est amenée par les pays nordiques, amène à des surépaisseurs d'isolation qui ne sont pas forcément les thématiques et les problèmes auxquels on est confronté en climat méditerranéen.

Donc est-ce que vous envisagez de mettre en place d'abord des programmes pilotes dans la plaine du Var et dans ces programmes pilotes de permettre de travailler sur des solutions qui concernent plutôt les jours de chaleur que les saisons froides. Et comment dans ces programmes pilotes, on peut permettre en associant le CSTB, donc je suis content que le CSTB soit partenaire de cette manifestation parce que le problème qui se pose aujourd'hui c'est pour travailler la ventilation naturelle, quelles sont les dispositions à la fois techniques et réglementaires que l'on a ? On ne peut pas toujours faire de la ventilation naturelle parce que le bureau de contrôle doit nous l'interdire et M. MICHELIN nous raconte dans son ouvrage les mésaventures et ce qu'il n'a pas pu faire dans le programme pilote de Dunkerque à cause du bureau de contrôle.

NICE 2025-2030

Michel BENAÏM

C'est le projet politique de l'éco-cité, c'est une ville où on peut innover, c'est une ville où la végétation est présente, avec les sols les moins artificialisés possible. C'est une ville de cœur d'îlot, une ville homogène, j'aimerais bien que ses maillons faibles y soient rattachés, je trouve le tramway un peu court.

Bitia AZIMI

En tant qu'architecte j'aimerais voir à quoi ressemblera cette architecture méditerranéenne durable, quels seront les nouveaux langages. Je pense vraiment qu'à partir du moment où toutes les volontés seront mises autour de cette question, il y a un champ, pour les architectes, à explorer de nouvelles choses et je pense qu'on est tous très enthousiastes.

Michel BENSA

C'est de se réinscrire dans l'histoire car on s'aperçoit que la ville a été faite à partir de 1830 sur une volonté d'en faire une ville qui était l'annexe de la ville royale. De même, au début du siècle avec la ville cosmopolite, internationale, quand il y a une vraie identification, une vraie volonté d'aller vers un objectif clairement identifié, les choses doivent se mettre en place. Aujourd'hui elle s'était un peu diluée, mais je crois que très vite on peut remettre les choses dans le bon axe, par exemple en matière de travail sur le logement. Ça fait 20 ans qu'il n'y a pas un logement innovant sur la cote d'Azur, il n'y a pas une expérimentation, il n'y a pas un duplex, pas un loft. Et tout ça je pense que s'il y a une volonté politique clairement exprimée on va le retrouver rapidement.

Yves PRUFER : Sur l'objectif à long terme, je mettrais en avant le souhait, l'ambition que la ville de Nice reste le cœur d'une ville qui a une forte culture, une forte cohésion sociale. Car je pense qu'une population qui maîtrise les phénomènes démocratiques, qui développe une forte culture et qui a une grande cohésion sociale, n'hésitera pas à relever tous les défis du développement durable, et c'est cela que je souhaite à Nice.

Alain PHILIP : Je pense que la richesse et l'originalité sont présentes. Pour moi l'enjeu consiste vraiment à retrouver les fondamentaux : Nice est une ville qui met en cohérence dans sa conception urbaine et dans la gestion de son territoire les fondamentaux de l'urbanisme.

Cette ville doit être à nouveau capable d'aller vers le futur tout en gardant son identité de créativité et d'innovation. Et puis Nice est une ville qui permet d'assurer une nouvelle appropriation pleine et entière par sa population de ce projet global et partagé. Pour ce faire, je pense qu'on doit tous travailler ensemble, élus, architecte, promoteurs, bureaux d'études, associations...