

Synthèse



éco  
quartier

# Des Écoquartiers en Bretagne

4

## Mixité et diversité des usages

*4<sup>èmes</sup> rencontres régionales  
le 7 octobre 2014 à Rennes  
et le 19 novembre 2014 à Brest*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE

**Collectivités, professionnels de l'aménagement, institution ou association,**  
**Pour tout connaître sur les écoquartiers**  
**et l'aménagement durable**

<http://extranet.ecoquartiers.territoires.gouv.fr/>

Identifiant : ecoquartiers

Mot de passe : extr@eco

L'actualité en Bretagne sur  
<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr>

# Ouverture

## L'enjeu de la mixité et de la diversité des usages à l'échelle des quartiers

Ces quatrièmes Rencontres Régionales sur les ÉcoQuartiers en Bretagne organisées à Rennes puis à Brest sont consacrées à la « mixité et diversité des usages ». Comment réinventer des quartiers vivants, contribuant au dynamisme de la commune et de son territoire ? Comment mêler l'habitat, les commerces et les services afin de créer la mixité et la diversité, qui sont le ferment de la ville durable ?

Pour répondre à ces questions, 4 quartiers en reconversion étaient présentés : « Le Mée » à Vitré (35), le « Cœur de Poulfanc » à Séné (56), « le Plateau des Capucins » à Brest (29) et le « Cœur de bourg » de Pleyber-Christ (29). Ces projets, en effet, illustrent l'évolution d'un urbanisme de zonage, issu des années 60, vers un urbanisme de quartier.

### Les services de l'État auprès des collectivités

Depuis quatre ans, les services de l'État portent la politique des ÉcoQuartiers auprès des collectivités bretonnes. À l'encontre des pratiques du passé – consommatrices d'espace et d'énergie et sources d'inégalités sociales – cette politique invite à renouveler les formes urbaines, à réfléchir au rôle du quartier dans la ville.



**Marc Navez**

Directeur de la DREAL Bretagne, lors de l'ouverture des 4<sup>èmes</sup> Rencontres Régionales écoquartiers à Rennes le 7 octobre 2014



**Bernard GUERIN**

Sous-préfet de l'arrondissement de Brest, lors de l'ouverture des 4<sup>èmes</sup> Rencontres Régionales écoquartiers à Brest le 19 novembre 2014

L'émergence de cette nouvelle conception du développement urbain est favorisée par un certain nombre d'outils et de méthodes, comme la charte et la grille des ÉcoQuartiers, ou l'atelier régional « ÉcoQuartier et aménagement durable ». Ces outils s'inscrivent dans une logique de coopération entre les services de l'État et l'ensemble des partenaires de la ville durable.

Dans ce contexte, les journées d'échanges ÉcoQuartier constituent un temps fort pour tous ceux qui œuvrent à l'émergence d'une nouvelle conception de l'aménagement urbain. Elles favorisent la mise en relation des collectivités et des professionnels. La participation de tous les acteurs de l'aménagement urbain – professionnels, services de l'État, élus, associations et organismes de formation – constitue un réel gage de réussite.

6

Le grand invité **M. Sylvain COQUEREL**

**Urbanisme de zonage ou urbanisme de quartiers ?**

M. Sylvain COQUEREL, urbaniste, Agence Territoires en Mouvement



Territoires **Brest** Territoires **Brest** Territoires **Brest** Territoires **Brest**

11

**Quartier du plateau des Capucins**  
**Comment accrocher le nouveau quartier à la ville et à son territoire ?**

14

Territoires **Vitré** Territoires **Vitré** Territoires **Vitré** Territoires **Vitré**

**Quartier du Mée**  
**Comment redynamiser une zone d'activité en introduisant de l'habitat, des services et du lien avec la ville ?**



18

Territoires **Séné** Territoires **Séné** Territoires **Séné** Territoires **Séné**

**Quartier cœur de Poulfanc**  
**Comment réintroduire mixité dans un tissu pavillonnaire périphérique ?**



22

Territoires **Pleyber-Christ** Territoires **Pleyber-Christ** Territoires **Pleyber-Christ** Territoires **Pleyber-Christ**

**Quartier cœur de bourg**  
**Comment une commune rurale de 3000 habitants peut-elle enrayer l'étalement urbain ?**

4

Actualité  
**Actualité**

Actualité  
Actualité

Actualité  
Actualité

25

## La labellisation EcoQuartiers : actualité nationale et régionale

M<sup>me</sup> Anicette PAISANT-BEASSE DREAL Bretagne, Chef du service Climat Énergie Aménagement

M<sup>me</sup> Françoise PIERIBATTESTI, référente écoquartiers DREAL Bretagne



## Méthodes et outils

29

### Comment vit-on dans nos quartiers ? Regard sur 3 quartiers d'Ille-et-Vilaine

M. Emmanuel PEREZ, référent écoquartiers à la DDTM D'Ille-et-Vilaine

M<sup>me</sup> Françoise PHILIPP, Institut TMO Région



### Les acteurs du projet d'urbanisme ou d'aménagement durable : « Mais qui fait quoi ? »

M. François MARTIN, référent écoquartiers à la DDTM du Finistère

33

## Clôture

37

### Vers un partenariat lisible et efficace. Le projet au coeur de la démarche

M. Pierrick DOMAIN, directeur de la Direction Départementale des territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine

M. Bernard VIU, Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Finistère

## URBANISME DE ZONAGE OU URBANISME DE QUARTIER ?



**Sylvain COQUEREL**, urbaniste,  
Agence Territoires en Mouvement

### > La ville pour créer des liens

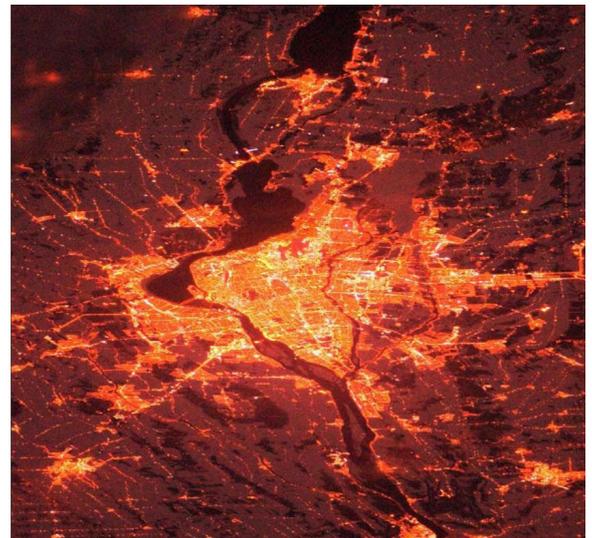
L'urbaniste Sylvain Coquerel (Agence Territoires en mouvement) a tout d'abord rappelé l'historique de la ville, insistant sur l'agrégation des fonctions qui caractérise son émergence. La ville est un foyer de sollicitations et de connexions possibles ; ce foisonnement constitue le propre de l'urbanité.

### > La révolution fonctionnelle du XX<sup>e</sup> siècle

Avec l'exode rural du XX<sup>e</sup> siècle, la « ville agrégée » s'est lentement muée en « ville cloisonnée ». Au XIX<sup>e</sup> siècle, les courants hygiénistes et progressistes conçoivent une ville rationnelle et structurée, qui aboutira, en 1933, à la « ville fonctionnelle » de la Charte d'Athènes. La séparation des lieux de vie est actée ; elle annonce la disparition progressive de la mixité des usages. Par ailleurs, après-guerre, la démocratisation de l'automobile accentue la tendance ; créant un nouveau rapport espace-temps, elle favorise à la fois l'étalement urbain, et l'isolement social.

### > Des maux et des écueils

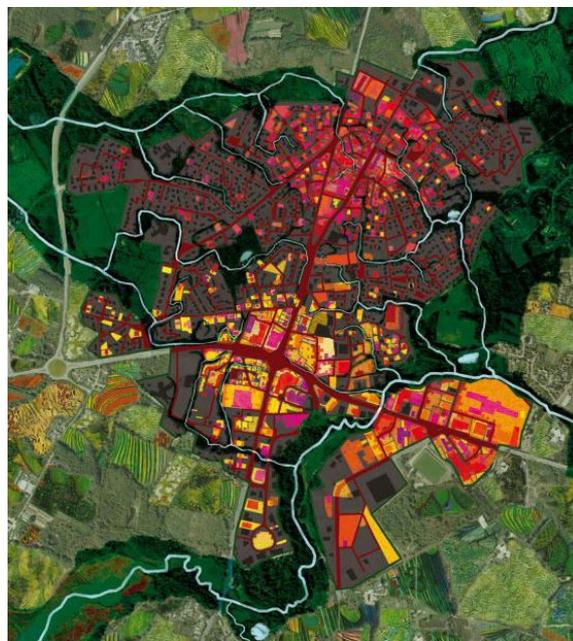
Le constat d'échec de la ville fonctionnelle est posé de longue date (Grumbach, Venturi...). Pour autant, les pratiques évoluent lentement. Par habitude, le zonage demeure souvent la règle, tandis que les opérations de qualité constituent l'exception.



Extrait de la présentation de Sylvain COQUEREL

## > Le pouvoir des élus et le savoir des urbanistes

Sylvain Coquerel insiste aussi sur l'importance du binôme élu-urbaniste. En effet, depuis la décentralisation de 1982, les élus locaux disposent pratiquement des pleins pouvoirs en matière d'aménagement du territoire. Ce pouvoir doit être éclairé des compétences d'un urbaniste généraliste. En véritable chef d'orchestre, celui-ci est capable d'embrasser la thématique transversale de la mixité des usages.



Extrait de la présentation de Sylvain COQUEREL

## > Le projet d'abord, les procédures ensuite

La mixité des usages requiert une limitation de l'étalement urbain et une réappropriation des espaces vides qui émaillent le tissu urbain. Elle implique, en outre, une triple exigence : le maintien de l'activité dans les centres villes, le gel des futures zones d'activité et une réflexion sur les zones commerciales et tertiaires existantes.

Pour répondre à ces impératifs, les élus disposent d'une panoplie d'outils réglementaires et opérationnels, notamment les SCOT et les PLU. La mixité des usages exige, par ailleurs, un changement de posture de la part des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC), trop enclines à valider les dossiers qui leur sont présentés. Elle impose, enfin, de lutter contre le dumping foncier des zones d'activités pratiqué par nombre de collectivités, de permettre aux activités compatibles d'intégrer les zones d'habitat, et réciproquement aux logements d'investir les zones d'activités tertiaires et commerciales.

Selon Sylvain Coquerel, la ville (re) composée, renouvelée, sédimentée, est une priorité non négociable. Elle propose, de fait, un écosystème moins coûteux, plus écologique, plus souple et plus unifiant.

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Comment maintenir ce commerce de proximité, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain? À la Bouëxière, la conservation des commerces en centre-bourg constitue une réelle difficulté.

Philippe ROCHER, conseiller délégué, mairie de la Bouëxière (35)

Il s'agit d'entreprendre une démarche à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre d'un SCOT ou d'un PLU. Cette approche transversale doit permettre d'éviter les actions contre-productives, menées par des collectivités voisines. Par ailleurs, pour soutenir le commerce existant, divers outils sont accessibles : les OAP, la maîtrise des fonds de commerce, le règlement local des publicités (RLP), etc. Toutefois, dans le même temps, les CDAC doivent cesser de favoriser l'exode des commerces de centre-bourg vers les zones d'activité.

Sylvain COQUEREL

Le PLH de la Métropole rennaise n'offre pas de moyens financiers suffisants pour mettre en œuvre un véritable renouvellement urbain. Dans ces conditions, comment réaliser le renouvellement urbain ?

Jean-François BOHUON, maire de la Chapelle-Thouarault (35)

Le fléchage des subventions constitue un réel enjeu. Aujourd'hui, le foncier d'activité est subventionné, et bradé. J'ai moi-même tenté d'implanter des activités, à petites doses, au sein d'une ZAC. Aussi ai-je demandé au Conseil général - un peu naïvement - à jouir du même taux de subvention que sur une zone d'activité. Sans succès. J'en conviens : ces opérations ne bénéficient pas suffisamment de l'appui des financements publics.

Sylvain COQUEREL

Les PLU sont de plus en plus phagocytés par des préoccupations étrangères au projet urbain : l'évaluation environnementale, les études agricoles ou paysagères, etc. Le vivre ensemble n'est plus au centre des priorités des PLU.

Michelle DAVID, responsable service Habitat Urbanisme, communauté de communes Bretagne romantique

J'abonde en votre sens ; désormais, les PLU relèvent davantage de la compilation de données techniques et juridiques, que du document urbanistique. Dès lors, je conseille aux élus de rédiger leur propre projet urbain, avec les habitants et l'urbaniste, en amont du PLU.

Sylvain COQUEREL

La non-prise en considération de l'usager ne constitue-t-elle pas l'une des causes de la persistance de la ville fonctionnelle ? Vous avez évoqué la position centrale du binôme élu-urbaniste. En revanche, vous n'avez pas abordé la question de l'usager.

Michel GRIGNOU, architecte

Je suis d'accord avec vous : la participation citoyenne est centrale, tant sur le travail d'analyse que sur la mise en œuvre du projet. Elle était d'ailleurs au cœur de l'édition 2013 de cette journée ÉcoQuartier. Toutefois, j'ai souhaité cibler ma présentation du jour sur la thématique de la mixité des usages. Par ailleurs, j'estime que l'articulation élu-urbaniste est réellement fondatrice. Or ce binôme ne fonctionne pas toujours comme il le faudrait ; parfois même, il n'existe pas.

Sylvain COQUEREL

En ma qualité de maire, je n'ai pas l'impression d'avoir autant de pouvoir que vous le laissez entendre. Ainsi, nous ne gérons plus les aires commerciales, qui sont pilotées par les agglomérations. Par ailleurs, le recours au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) implique d'octroyer un pouvoir décisionnaire à des personnes qui ne connaissent pas suffisamment le territoire concerné ni ses habitants. Enfin, les maires doivent également composer avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), qui leur est imposé.

Marc BOUTRUCHE, maire de Quéven

Lorsque j'évoquais le pouvoir des élus, je faisais effectivement référence aux élus d'agglomération, qui ont de plus en plus de compétences en matière d'urbanisme. De fait, les maires des communes peuvent se sentir dépossédés de leur rôle. Cette réalité renvoie à la question du mode d'élection des élus des agglomérations, de leur représentativité et de leur légitimité.

Cela étant dit, le maire conserve le pouvoir sur le PLU. Par ailleurs, je doute que les agglomérations puissent rédiger des PLUI sans y associer de façon assidue les élus locaux.

Sylvain COQUEREL

Lorsque nous accompagnons les communes, nous les incitons à faire appel à des groupements, constitués d'un ensemble de bureaux d'études et d'experts qui disposent de compétences complémentaires (économie, sociologie...). Le rôle de l'urbaniste consiste alors à fédérer ces compétences.

Ludovic DEVERNAY, référent ÉcoQuartier, DDTM (56)

En effet, les assistants à maître d'ouvrages (AMO), les services de l'État et les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'environnement (CAUE) ont un rôle important à jouer dans l'accompagnement des collectivités, en vue de constituer les équipes. Selon moi, l'équipe idéale doit être constituée d'un généraliste, s'appuyant sur une ou deux compétences techniques spécifiques, et travaillant avec les usagers. Actuellement, les budgets alloués aux aménagements de bourgs ne permettent pas de faire appel à des équipes plus étoffées.

Sylvain COQUEREL

# Territoires

## 4 TABLES RONDES

### **BREST (29)**

**Reconversion d'une friche militaire de 12 ha**

**M. Alain MASSON,**  
1<sup>er</sup> Vice-Président, Brest métropole océane

**M. Yves COURTOT,**  
Directeur Brest métropole aménagement

**M. Bruno FORTIER,**  
Architecte urbaniste

### **VITRÉ (35)**

**Reconversion d'une zone artisanale de 10 ha**

**M. Rodrigue HENRIO,**  
Mairie de Vitré,  
responsable service Urbanisme-Foncier

**M. Jean-Christophe ROUSSEAU,**  
architecte-urbaniste Agence forma6

### **SÉNÉ (56)**

**Reconversion d'une zone péri-urbaine de 7 ha**

**M. Luc FOUCAULT,**  
Maire de Séné

**M. Pierre MENAGE**  
EADM, aménageur

**M. François MINIER**  
Agence MINIER architecte-urbaniste

### **PLEYBER-CHRIST (29)**

**Reconversion d'une friche industrielle de 1 ha**

**M. Thierry PIRIOU,**  
Maire de Pleyber-Christ,

**M. Tristan LA PRAIRIE,**  
Architecte-urbaniste, Agence Tristan la Prairie Architecte

**M<sup>me</sup> Sandrine LE FEUR,**  
Représentante de l'association ELOCop

## Quartier du plateau des Capucins



### Comment accrocher le nouveau quartier à la ville et à son territoire ?

Depuis 2010, Brest s'est engagée dans la reconversion d'un ancien site militaire emblématique : le Plateau des Capucins, situé sur la rive droite de la Penfeld, au cœur du centre-ville. M. Alain Masson, Vice-président de Brest métropole océane a rappelé que dès le début des années 2000, ce projet a été pensé dans une perspective de mixité urbaine. À terme, le nouveau quartier mêlera l'habitat, les commerces, les bureaux, la culture et les loisirs.



Participaient à cette table ronde :  
**M. Bruno FORTIER**, architecte urbaniste,  
**M. Alain MASSON**, 1<sup>er</sup> vice-président, Brest métropole océane,  
**M. Yves COURTOT** Directeur Brest métropole aménagement

#### > Une réflexion à l'échelle globale

C'est un nouveau morceau de ville, intégré au quartier de Recouvrance, que dessine M. Bruno Fortier. A l'Ouest, le quartier est desservi par le tramway, à l'Est un téléphérique urbain va contribuer à l'élargissement du centre ville vers la rive droite de la Penfeld.

Selon Bruno Fortier, la revitalisation du centre de Brest est indispensable. Elle passe d'une part par le réaménagement du site militaire et, d'autre part, par la révision du plan de reconstruction brestois (le « Plan Mathon »), jugé trop sévère. Sur le plateau des Capucins, l'architecte-urbaniste a souhaité jouer la carte du plaisir de vivre en centre-ville, en travaillant sur la lumière, les ouvertures, les prolongements du logement, etc.



**La situation**  
 Cœur de métropole de 400 000 habitants  
 Quartier historique en cours de rénovation urbaine  
 Site emblématique desservi par le tramway et le futur téléphérique

#### > La mixité comme objectif

Selon Rémy Heurlin, de la Caisse des Dépôts et consignation (CDC), le projet des Capucins engage à la fois la mixité des usages, la transition énergétique et la rénovation urbaine. À ce titre, en 2009, l'opération a été labellisée ÉcoQuartier par la CDC. Grâce à cette reconnaissance, le projet a bénéficié d'un accompagnement, tant en ingénierie qu'en termes financiers.



## > Conjuguer volonté politique et réalité

Yves Courtot, Directeur de Brest Métropole Aménagement, a insisté sur l'importance de la volonté politique, pour porter ce type de projet. Toutefois, cette volonté est confrontée à des principes de réalité. Immanquablement, au fur et à mesure de l'avancement du projet, la concertation des usagers, les contraintes techniques et budgétaires modifient l'intention initiale.

Ainsi, Alain Masson rappelle qu'au départ, il était question d'inscrire la mixité des usages (commerce, bureau, logement), à l'échelle de chaque immeuble. Toutefois, aucun promoteur n'a souhaité s'inscrire dans cette logique, jugée trop contraignante, et trop coûteuse. En revanche, la mutualisation s'est opérée au niveau du stationnement, moyennant la création d'un grand parking de 620 places, situé entre le quartier et les ateliers.

### LE PROGRAMME



#### La programmation

Un quartier de centre-ville

Trois fonctions majeures réparties sur **100 000 m<sup>2</sup>** :

- Habitat
- Economie
- Culture-loisirs

Des fonctions métropolitaines



## > Un programme volontariste

Le PLUI brestois et le Plan Climat expriment une volonté de densification urbaine. Ainsi l'opération comporte des bâtiments comptant jusqu'à 9 niveaux, ce qui constitue une véritable rupture par rapport au schéma de la ville, tout en restant cohérent avec le quartier environnant. En matière énergétique, le quartier a été relié au réseau de chaleur existant, alimenté majoritairement par l'usine d'incinération d'ordures ménagères du Sprenot. Cette décision, très volontariste, a nécessité l'extension du réseau, et le passage de la Penfeld. Du reste, des panneaux photovoltaïques seront posés sur les toitures des ateliers. L'électricité ainsi produite ne sera pas réinjectée sur le réseau, mais directement consommée sur place.

### LE PROGRAMME



#### La programmation

##### Pôle d'affaires

de 25 000 m<sup>2</sup> (bureaux, commerces, services)

##### Un programme

d'habitat de 45 000 m<sup>2</sup>

##### Les ateliers : pôle

culturel, économique, événementiel et de loisirs de 30 000 m<sup>2</sup>



# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Quelle place laissez-vous à l'imprévu, dans le cadre de votre opération ? Parfois, l'appropriation du lieu public est plus forte lorsque celui-ci est détourné de son objectif initial. Il s'agit donc d'imaginer des « cases blanches »

Jean-Luc LE ROUX, charpentier, Approche-Écohabitat

Les ateliers abriteront la grande médiathèque de Brest sur 10 000 m<sup>2</sup>, la cantine numérique, un accélérateur de start-up, etc. À terme, ils devraient également accueillir le Fourneau, centre national d'arts de la rue. La destination des 20 000 mètres carrés n'est pas encore entièrement connue ; il n'est donc pas certain que les ateliers évoluent exactement vers ce que nous avons prévu initialement.

Du reste, chaque année, nous organisons une journée des Capucins, à laquelle 10 000 personnes viennent assister. La population est particulièrement attachée aux lieux ; elle n'entend pas laisser faire n'importe quoi de ce quartier.

Alain MASSON

Comment intégrez-vous la notion d'économie générale dans ces nouveaux projets ? Avez-vous pensé à l'impact que ce projet allait avoir sur d'autres quartiers de Brest qui risquent d'être dépossédés ?

Marc BOUTRUCHE, Maire de Quéven

Les principaux éléments de ce projet, comme la Médiathèque, sont des infrastructures nouvelles. L'idée consiste à créer de nouvelles raisons de venir aux Capucins, à l'échelle de l'agglomération et du Pays de Brest. La métropole a la responsabilité de créer ce type de lieu. S'agissant des bureaux, il s'agit de s'inscrire dans une stratégie de l'offre. Naturellement, une partie des activités qui s'implanteront aux Capucins sera issue d'autres secteurs de la Ville. Néanmoins, si nous ne nous engageons pas dans ce type de stratégie, cette activité risquerait de quitter la Ville.

Yves COURTOT

En effet, de nombreuses professions libérales quittent le cœur de ville, en raison de problèmes d'accessibilité, de stationnement, etc. Dans ce contexte, l'opération des Capucins offre la possibilité à ces professions de demeurer en centre-ville.

Alain MASSON

## Quartier du Mée

### Comment redynamiser une zone d'activité en introduisant de l'habitat, des services et du lien avec la ville ?



Participaient à la table ronde **M. Jean-Christophe ROUSSEAU**, architecte-urbaniste Agence forma6 et **M. Rodrigue HENRIO**, responsable du service Urbanisme-Foncier, Mairie de Vitré

M. Rodrigue Henrio, responsable du service Urbanisme-Foncier à la Mairie de Vitré, et M. Jean-Christophe Rousseau, architecte-urbaniste à l'Agence forma6 ont présenté l'opération du quartier « Le Mée », à Vitré.

Créer un quartier de ville et de vie dans une démarche urbaine et écologique de renouvellement urbain

### >10 ha en centre ville

Cette opération vise à reconvertir une zone artisanale « anarchique » de 10 ha, datant des années 70, en un quartier de vie. La révision du PLU, entre 2003 et 2006 a permis aux élus de geler les évolutions du secteur pour s'offrir le temps de la réflexion.

Pour envisager l'avenir de la zone, un grand nombre d'acteurs et de compétences sont mobilisés : les élèves de l'École d'Architecture de Rennes, à l'occasion d'ateliers thématiques, un géomètre, des juristes, des urbanistes, des architectes... Cette phase préparatoire, à laquelle les usagers ont également été associés, a permis de définir les grands enjeux de la reconversion : la réintégration du quartier dans l'espace urbain et la mixité des usages. Pour concrétiser ce projet, les élus ont fait le choix de recourir à l'outil ZAC.

## > Un projet évolutif pour un urbanisme de transition

Lorsque le Cabinet forma6 s'empare du projet, à la mi-août 2010, il se voit donc chargé de revaloriser la zone et de la réintroduire dans l'espace urbain.

Dès 2010, les usagers du quartier sont sollicités, dans le cadre d'ateliers participatifs : l'occasion d'exprimer leurs attentes et leurs craintes.

Ainsi, rapidement, l'idée selon laquelle le plan parcellaire du projet allait s'appuyer sur les parcelles préexistantes s'est imposée. La mutation du quartier s'envisage donc pas à pas, parcelle après parcelle. La Ville souhaite accompagner les efforts des propriétaires pour réaménager l'espace et renforcer son attractivité.



Vu de l'existant ©Mairie de Vitry

## > La méthode

Sur la base de cette concertation publique, le Cabinet forma6 a élaboré un projet global définissant l'articulation des espaces privés et publics, le découpage parcellaire, la perméabilité et l'ouverture du quartier. Il a notamment été décidé de doubler la surface de plancher et de procéder à des mutualisations de parcelles.

Toutefois, le cahier des charges, datant des années 70, constitue un réel frein à l'opération de reconversion. Aussi, en décembre 2013, un géomètre a-t-il été missionné afin d'obtenir les signatures actant sa suppression. Près d'une année plus tard, il en manque toujours un certain nombre.

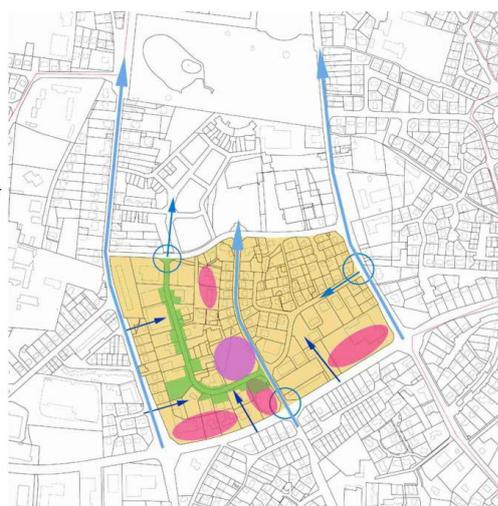
### LES ENJEUX

#### Un projet au pas à pas Un système évolutif pour un urbanisme de transition

- Saisir les opportunités foncières pour engager le renouvellement du quartier sur lui-même.
- Redéfinir progressivement le front bâti et planté sur l'avenue d'Helmstedt.
- Requalifier les voies de circulation.
- Affirmer la place de l'eau dans la ville (nœuds, caniveaux...).
- Favoriser les liaisons douces.
- Proposer des espaces publics.



Journée Eco Quartier 7 octobre 2014 - Rennes



#### PLAN PROGRAMME

- Connecter le quartier à la ville ancienne

○ entrée du secteur

→ accès au secteur

→ pénétrantes

- Garantir la mixité

● programme mixte

- Améliorer attractivité

● attraction

- Requalifier l'espace public

■ requalification de la voie

■ SECTEUR

## LA METHODE AU PAS A PAS



- Espace public potentiel
- Espace à dominante minérale / courtois, stationnement, mobilier, ...
- L'eau dans la ville (cours, canaux, ...)
- Espace à dominante végétale (parcs, jardins partagés)
- Arbres existants
- Arbres proposés
- Réseaux
- Périmètre de la ZAC



Journée Eco Quartier 7 octobre 2014 - Rennes

## LES ENJEUX

Les projets des étudiants de l'école d'architecture de Bretagne, des pistes pour la reconversion du quartier



Journée Eco Quartier 7 octobre 2014 - Rennes

**DEMAIN,**

**Une vitrine urbaine et  
Commerciale sur  
l'Avenue d'Helmstedt**

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

L'ouverture des parcs d'activité à la construction de logement peut engendrer de la spéculation foncière. La stratégie de Vitré ne me semble donc pas généralisable...

Florence BARRE, responsable Études et développement, EADM

Certes, la notion de plus-value immobilière se pose. Mais en l'absence de cahier des charges, ce quartier aurait été, de toute façon, amené à évoluer. Notre volonté consiste précisément à maîtriser ce développement.

Du reste, dans le cadre de ce projet, chaque propriétaire bénéficiera de droits supplémentaires à la construction. Il s'agit d'une opération « gagnant-gagnant », car ces droits à bâtir seront liés à une perception de redevances par la collectivité, qui permettra de requalifier les espaces publics. L'un des objectifs du projet consiste donc à répartir équitablement cette plus-value.

Rodrigue HENRIO, Responsable du service urbanisme foncier, Mairie de Vitré

Comment envisagez-vous le maintien d'activités artisanales à proximité du centre-bourg ? Ce projet semble conduire à la substitution d'une zone d'activité par un quartier de logement. Or le thème de cette journée porte sur la mixité des usages.

Flore BRINGAND, architecte-conseil de l'État, Morbihan

Notre projet prévoit le maintien d'une activité compatible avec l'habitat. Aujourd'hui, dans ce secteur, 20 000 mètres carrés sont consacrés à de l'activité. L'objectif consiste à maintenir cette surface, et à y adjoindre 26 000 mètres carrés d'habitat. Il s'agit donc bien de construire un quartier mixte et non de substituer un quartier par un autre. Nous souhaitons engager une lente mutation de la zone, inscrite dans une stratégie parcellaire, et capable d'accompagner la mutation sociétale, à long terme. Nous sommes les garants de cette mixité vivable.

Jean-Christophe ROUSSEAU

En quoi votre projet s'inscrit-il dans les engagements des ÉcoQuartiers ?

Chérif IZRI, directeur Environnement, mairie de Saint-Brieuc (22)

Vous allez probablement déplacer des entreprises vers un autre secteur. Celui-ci sera-t-il régi par les mêmes principes ?

René GLO, élu chargé de l'Urbanisme, mairie de Clohars-Fouesnant (29)

La sobriété énergétique est intimement liée à la densité urbaine. Or le futur quartier devrait atteindre une densité 2 à 3 fois supérieure à celle des quartiers d'extension urbaine de Vitré, soit près de 90 logements par hectare.

Par ailleurs, nous réfléchissons à l'intégration de la nature dans la ville, notamment en introduisant des espaces publics qui permettent une biodiversité urbaine. Enfin, la notion de « cœur d'îlot » et la question hydraulique sont également prises en considération. Ainsi, la mutualisation des parcelles devrait permettre d'optimiser la gestion de l'eau.

Rodrigue HENRIO

Certaines entreprises, en effet, seront amenées à être déplacées vers d'autres zones. Nous tâcherons d'appliquer à ces zones le même souci de la densité. Ainsi, nous avons supprimé les tailles minimales de parcelle, en zone d'activité.

Rodrigue HENRIO

## Quartier cœur de Poulfanc

éco  
quartier

### Comment réintroduire mixité et diversité dans un tissu pavillonnaire péri- phérique ?

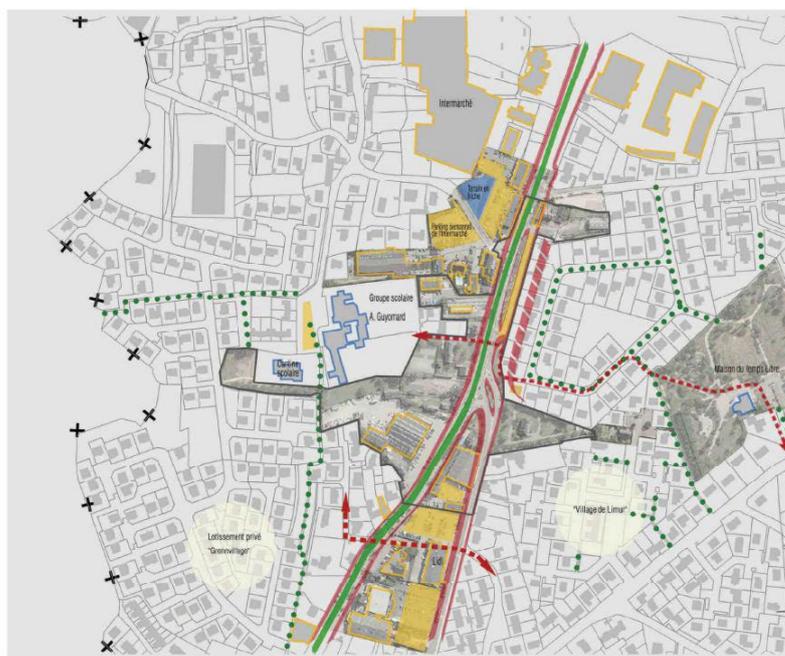
Le cas concret de Séné a été présenté par M. Luc Foucault, maire de Séné. Il concerne le « Cœur de Poulfanc » un quartier situé au nord de la Commune, à l'entrée de Vannes. Cette zone, qui draine un trafic routier important et ne compte que 18 habitants sur 80 000 mètres carrés, s'est développée sans véritable cohérence, et sans pôle fédérateur.



Participaient à cette table ronde M. Pierre Ménage, EADM, M. Luc Foucault, maire de Séné, M. François Minier architecte-urbaniste Agence Minier

#### >Le programme politique, la recherche d'appuis

L'équipe municipale, élue en 2008, s'engage alors dans un vaste programme de renouvellement, optant clairement pour la densification urbaine et la préservation du patrimoine naturel. En février 2011, après avoir mené une concertation tous azimuts – et subi de fortes contestations –, le conseil municipal décide la création de la zone d'aménagement concerté « Cœur de Poulfanc », dans le cadre de son nouveau PLU. Pour rédiger ce PLU, la ville de Séné s'est entourée d'une agence d'urbanisme Agence MINIER, d'un aménageur, la SEM EADM, du comité d'usagers – à savoir les habitants eux-mêmes – et de l'Établissement Public Foncier Bretagne.



Agence François Minier - Architectes et Urbanistes - 12 rue de la Gare 44000 Saint-Herblain - 02 40 92 87 48 - www.agenceminier.com



## > Quelle gouvernance pour le projet ?

La contractualisation avec l'aménageur, EADM, a connu deux temps distincts. Durant la phase d'étude, la société d'économie mixte, en tant que mandataire, a assisté la collectivité dans sa prise de décision, en apportant les compétences nécessaires à la confection du dossier de création de la ZAC. Dans un second temps, la municipalité a signé un traité de concession, faisant de la SEM EADM le maître d'ouvrage délégué de l'opération. Toutefois, la gouvernance du projet est confiée à un Comité de pilotage, réunissant l'aménageur, l'urbaniste, des techniciens et les élus. Toutes les décisions sont donc prises collégialement.

## > Du cahier de prescription au concours d'architecture

François Minier, urbaniste du projet, assure la cohérence de l'opération, moyennant l'élaboration d'un cahier de prescription et la définition de certaines démarches qualitatives attendues de la part des promoteurs et des constructeurs. Sur la base de ces prescriptions, et du PLU voté en 2011, un premier concours d'architecture a d'ores et déjà été organisé. Du reste, tous les lots à bâtir feront l'objet de tels concours. Car si la ville doit être vivable, accessible à tous et apaisée, les élus de Séné attachent également une grande importance à l'aspect esthétique.



# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Comment – et jusqu'à quel point – avez-vous intégré l'écriture de votre projet dans votre PLU ?

Thibaut ALNET, Chargé de mission aménagement, Quimper Cornouaille Développement

Lorsque nous avons voté le PLU, le « Cœur de Pouffanc » avait été défini comme périmètre de renouvellement urbain. Ensuite, nous avons créé la ZAC et nous avons modifié le PLU, pour y intégrer les orientations d'aménagement de la ZAC. Nous avons donc procédé en deux temps. Le « Cœur de Pouffanc » apporte une cohérence à l'ensemble du secteur ; il relie tous les quartiers environnants par des voies douces et met le patrimoine végétal en valeur.

Luc FOUCAULT

Pouvez-vous détailler la façon dont vous avez procédé pour l'acquisition du foncier et l'intégration des habitants au projet ?

Anne-Cécile COQUELIN, Responsable service Urbanisme, mairie de Saint-Aubin d'Aubigné

Le « Cœur de Pouffanc » est constitué d'une ZAC de 4 hectares – dont l'aménageur est EADM – et d'une Zone d'aménagement différé (ZAD), d'une surface équivalente. L'EPF et Vannes Agglomération – qui dispose d'un service de portage foncier – nous aident à porter le foncier sur la ZAD, tandis que l'aménageur assure le portage foncier de la ZAD. Du reste, nous avons introduit une demande de DUP. Le zonage a donc été reconnu d'utilité publique par la préfecture. Actuellement, des expropriations sont en cours. Cette phase a été préparée en amont, avec les habitants, dès 2009. Dès le départ, ces expropriations ont été évoquées en toute transparence.

Luc FOUCAULT

En quoi le « Cœur de Pouffanc » constitue-t-il un quartier durable ? Qu'en est-il, par exemple, de la qualité de l'habitat ?

Serge MARSHALL, journaliste économique

Le projet « Cœur de Poulfanc » prévoit une meilleure intégration des espaces naturels ; il redessine un axe nord-sud, afin de créer une liaison de biotope intéressante, entre des espaces verts et de rétention, au nord, et un grand parc, au sud. Cette démarche permet en outre de préserver tous les arbres bordant cet axe. De plus, dans notre cahier de prescriptions, nous recommandons fortement l'intégration de la filière bois, particulièrement dynamique sur notre territoire.

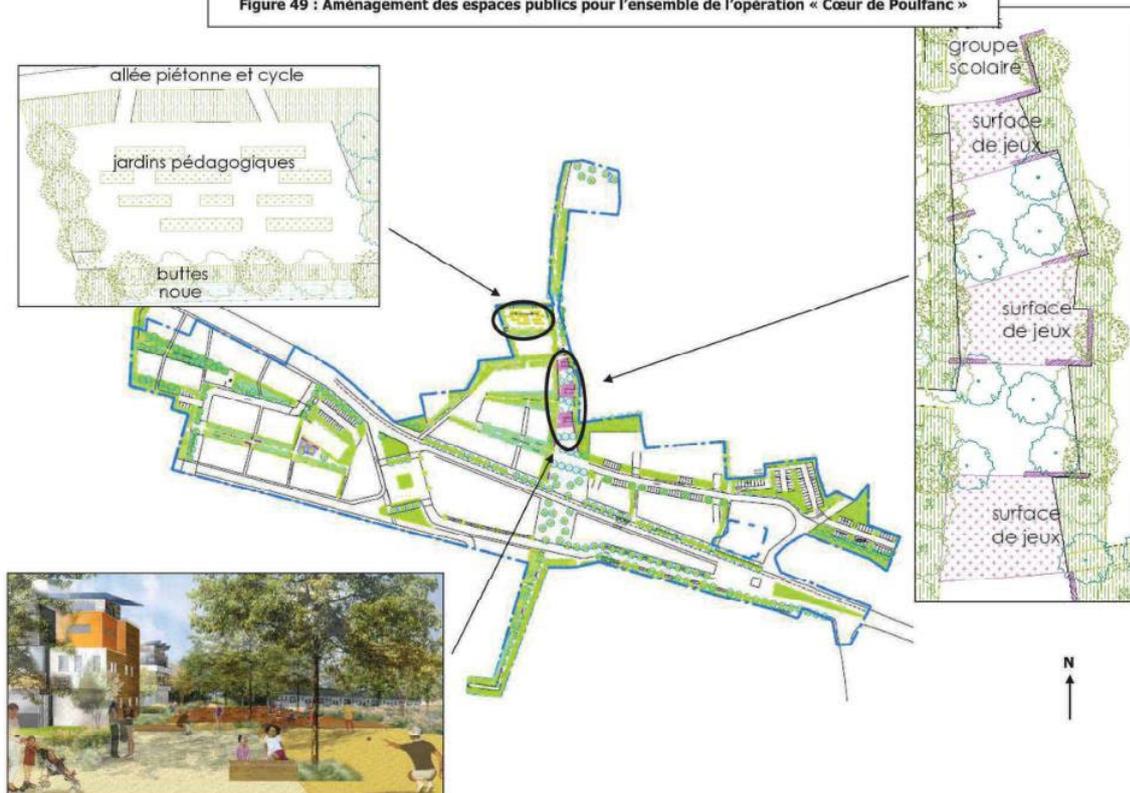
Nous procédons également à la dépollution de certains sites ou au remplacement de certains revêtements, en privilégiant les surfaces « infiltrantes ». Du reste, nous avons monté un dossier « Loi sur l'eau », alors même que nous n'étions pas tenus légalement de le faire. Toutes ces réflexions contribuent à notre ambition écologique.

François MINIER

Le « Cœur de Poulfanc » correspond à une tête de bassin versant, caractérisée par la présence de deux ruisseaux se jetant dans le golfe du Morbihan. Nous avons donc une responsabilité importante quant à la maîtrise de nos effluents et des eaux pluviales. L'opération « Cœur de Poulfanc », qui prévoit notamment la création d'un bassin d'orage, tient compte de cette réalité. En effet, la qualité des eaux du golfe du Morbihan, qui contribue à l'attractivité du territoire, constitue un enjeu majeur.

Luc FOUCAULT

Figure 49 : Aménagement des espaces publics pour l'ensemble de l'opération « Cœur de Poulfanc »



## Quartier cœur de bourg

### Comment une commune rurale de 3 000 habitants peut-elle enrayer l'étalement urbain ?

Il y a presque 15 ans, les établissements Guével fermaient leurs portes, laissant une friche industrielle d'un hectare en plein cœur de Pleyber-Christ. Du reste, plus récemment, un centre commercial du centre-bourg a rejoint la périphérie de la commune. En collaboration avec Morlaix Communauté, l'ADEUPa, la SAFI et deux organismes HLM, l'équipe municipale, menée par Thierry Piriou, s'est saisie de cette double opportunité pour réorganiser son offre commerciale et résidentielle.



Participaient à cette table ronde M<sup>me</sup> Sandrine Le Feur, représentante de l'association EloCop, M. Thierry Piriou, maire de Pleyber-Christ, M. Tristan La Prairie, architecte-urbaniste

Tristan La Prairie a été retenu par Pleyber-Christ, en tant qu'architecte urbaniste. Selon lui, un projet mené sur le long terme est nécessairement amené à évoluer au fil des années. Néanmoins, le binôme élu-urbaniste doit être garant de l'esprit du projet, et maintenir le cap.

#### >Un projet séduisant

Dans le cas de Pleyber-Christ, les promoteurs – deux organismes HLM – n'ont pas été difficiles à convaincre. Le premier construit deux bâtiments qui accueilleront notamment les surfaces commerciales, ainsi que 6 petites maisons. L'autre bâtit deux petits collectifs de 4 logements et 6 petites maisons, en location-accession. En concertation avec la municipalité, les organismes HLM ont également retenu Tristan La Prairie comme architecte.

#### >Revitaliser le bourg grâce au commerce local

L'association « Croquez local » pilote le projet d'épicerie coopérative EloCop, qui fédère une vingtaine de producteurs locaux. Dès le printemps 2015, le magasin investira 240 mètres carrés, au sein de l'Espace Guével. Selon Sandrine Le Feur, l'objectif consiste à revitaliser le centre-bourg, en y attirant la population de Pleyber-Christ, mais également du Pays de Morlaix.



Friche industrielle Guével, rue de la République, Pleyber-Christ (29)

## >A quel coût ?

À Pleyber-Christ, le budget global de l'opération de reconversion s'élève à 1,7 million d'euros. Pour faire face, la municipalité a inscrit le projet dans une démarche communautaire, bénéficiant ainsi de l'appui des services de Morlaix Communauté. La collectivité engage notamment 800 000 euros sur les surfaces commerciales. Elle participe également au projet par l'attribution de fonds de concours, à hauteur de 250 000 euros. Le montage financier implique d'autres partenaires comme le département, dans le cadre du contrat de territoire, et différents organismes HLM. Ainsi, le « résiduel » communal s'élève environ à 700 000 euros, qui seront étalés sur quatre budgets.



Image de synthèse,  
Projet global de mutation de la  
friche industrielle Guével,  
Pleyber-Christ (29)

Projet global de mutation de la  
friche industrielle Guével, Pley-  
ber-Christ (29)

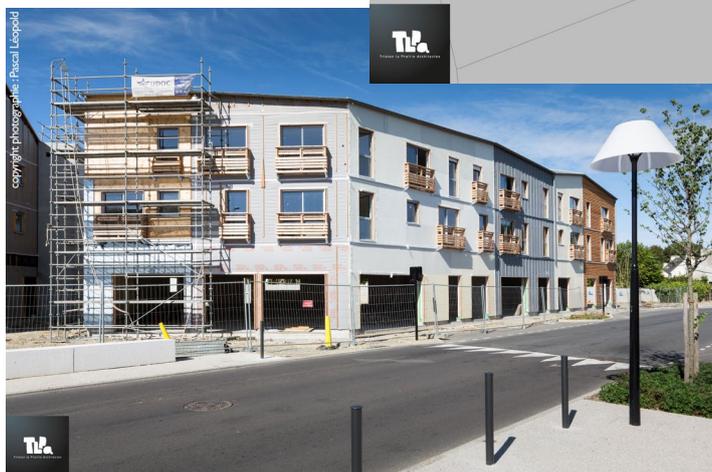


Photo du chantier, Projet global de mutation de la friche  
industrielle Guével, Pleyber-Christ (29), septembre 2014

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Avez-vous négocié avec les commerçants du centre-bourg, afin qu'ils s'installent au sein des nouvelles surfaces ?

Mario HOLVOET, Institut de Géoarchitecture - Université de Bretagne occidentale

Pour certains d'entre eux, ces 1 100 mètres carrés supplémentaires constituaient une réelle opportunité de développement. Par ailleurs, à ma grande surprise, ces commerçants se sont plutôt réjouis du départ du centre commercial. Depuis lors, l'association des commerçants a connu un nouveau souffle.

Thierry PIRIOU

Je considère que, au-delà de l'opération immobilière qui a été présentée, c'est le bourg de Pleyber-Christ qui possède les ingrédients en terme de mixité et de diversité, de ce que doit être un écoquartier ; c'est à mon avis à cette échelle que la commune devrait candidater au label 2015.

François MARTIN

À l'origine, le bourg de Pleyber-Christ comptait deux pôles commerciaux : le centre commercial et la rue de la République. L'opération que nous menons entend créer un espace commercial continu, au sein duquel les habitants trouveront tout ce dont ils ont besoin.

Tristan LA PRAIRIE

Il s'agit précisément du message que je porte au sein de Morlaix Communauté : la présence d'une friche peut être un atout majeur, à valoriser. Je crois fermement que notre projet est une réussite. Avec l'appui de bureaux d'études compétents, une opération pouvant paraître très complexe peut s'effectuer naturellement.

Thierry PIRIOU

## La labellisation ÉcoQuartier : actualité nationale et régionale

### >La démarche nationale EcoQuartier : de quoi parle-t-on ?

La démarche nationale EcoQuartiers poursuit un triple objectif :

- encourager les collectivités volontaires sur le domaine de l'aménagement durable à se faire connaître en signant la charte des EcoQuartiers
- valoriser leurs démarches pour en faire des exemples à suivre
- garantir la qualité des opérations, selon un référentiel national, la grille EcoQuartiers.

### >Quelques éléments de méthode

L'entrée dans le processus de labellisation s'effectue en trois temps. Il convient d'abord de formaliser son engagement, en signant la charte des EcoQuartiers. Actuellement 16 collectivités bretonnes l'ont signée.

La seconde étape marque le passage du projet politique au projet technique moyennant le recours au dossier de labellisation, qui renvoie aux quatre grandes dimensions des EcoQuartiers. (démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, préservation des ressources), déclinées dans la « grille des EcoQuartiers ». Le projet est examiné ensuite par un groupe d'experts, privés et publics, et discuté lors du passage en commission régionale. Au vu des différents avis, la commission nationale statue sur son éligibilité à accéder à l'étape 2 : engagé dans le démarche..

Enfin, une fois l'opération réalisée, l'ultime étape consiste à vérifier qu'elle répond bien aux attentes des habitants et des usagers et que les aménagements fonctionnent bien.

À ce stade, la commission régionale puis nationale le déclare labellisé.



Anicette PAISANT-BEASSE Chef du Service Climat Énergie Aménagement Logement de la DREAL Bretagne (journée de Rennes)



## > Bilan de la 1<sup>ère</sup> vague de labellisation et du lancement de la démarche nationale EcoQuartiers en Bretagne

Depuis le lancement du dispositif, en 2013, une opération bretonne a été labellisée - Les Courtils à Hédé-Bazouges -, trois autres sont « engagées dans la labellisation » : La Courrouze à Rennes Saint-Jacques de la Lande, Les Capucins à Brest et la ZAC de la Branchère à Chevaigné. Coeur de Poulfanc à Séné a été identifiée comme « opération d'avenir ». En 2015, une évaluation, axée sur les thématiques de l'eau, de l'énergie et des déchets devrait commencer à se déployer pour les opérations labellisées.



*Les Courtils à Hédé-Bazouges, labellisé Eco-Quartier en 2013*

## > Où en est-on de la 2<sup>ème</sup> vague ?

La 2<sup>ème</sup> vague de labellisation a été lancée en 2014. En Bretagne, trois projets Daoulas, La Chapelle-Thouarault et Saint-Avé viennent d'être évalués en commission régionale, il s'agit pour ces 3 dossiers d'extension urbaine, des propositions en renouvellement urbain, plus longues à monter, devraient apparaître dans les prochaines années.

## > Comment candidater à la 3<sup>ème</sup> vague ?

Une troisième vague de labellisation devrait être annoncée pour 2015 dès la fin du mois de novembre. Au préalable il conviendra pour les candidats de signer la Charte des écoquartiers. Les dépôts de candidature se font au mois de février. Les dossiers de labellisation sont complétés par les collectivités elles-mêmes, sur une plateforme dédiée.

Depuis 2014, un système de triple expertise a été mis en place, dans un souci d'objectivité. Chaque dossier déposé est examiné par trois experts : un externe et deux, issus des services de l'État.

À l'issue de cette expertise, une commission régionale est organisée, composée de différents partenaires régionaux : EPF, CAUE, Approche Eco-Habitat... Les dossiers sont ensuite envoyés en commission nationale. Selon son degré d'avancement, l'opération est alors qualifiée d'« engagée dans la démarche » - comme c'est le cas des Capucins -, ou labellisée en tant qu'ÉcoQuartier.

## > L'atelier régional écoquartier et ville durable

Un atelier régional, qui regroupe actuellement 150 collectivités volontaires a été créé dès 2011. Ces collectivités bénéficient d'animations ou d'outils spécifiques : activités, visites de terrain, documents techniques, etc. En outre, dès 2015, les synergies entre les réseaux et les partenaires du territoire local seront renforcées, notamment grâce à un « panorama des acteurs-clés ». Enfin, le site internet de la DREAL consacre une rubrique à la sortie documentaire et à la visite virtuelle de certains ÉcoQuartiers.



*Visite de la Branchère à Chevaigné lors des 3<sup>ème</sup> journées d'échanges écoquartier*

# ZOOM

## sur la nouvelle politique de cohésion territoriale de la région Bretagne

Xavier BODIN, référent territorial au Conseil régional de Bretagne, a présenté la nouvelle politique de cohésion territoriale, pour la période 2014-2020. Il a notamment précisé qu'ayant désormais la délégation sur les fonds européens, la Région a souhaité mettre en commun les crédits régionaux (266 millions d'euros) et européens (100 millions d'euros).

Les contrats de partenariats entre la Région et les vingt-deux pays de Bretagne visent à soutenir la stratégie territoriale régionale autour de cinq grandes orientations : le développement économique, les activités maritimes, l'accessibilité de la Bretagne, les services de proximité et la transition énergétique.

Les axes prioritaires choisis par les différents territoires seront négociés avec les élus régionaux durant les mois de novembre et de décembre 2014. Au 31 janvier 2015, débutera la seconde partie de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la région, relatif aux candidatures Leader. Le processus de négociation des vingt-et-un futurs contrats de partenariat devrait perdurer jusqu'au milieu de l'année 2015.

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Quelle est l'expertise mise en œuvre dans le cadre de la labellisation ?

Chérif IZRI, Directeur Environnement de la Ville de Saint-Brieuc

L'équipe d'expertise est constituée de deux experts des services de l'État, et d'un expert externe, issu d'un organisme partenaire, comme l'ADEME par exemple. Ceux-ci sont choisis, en fonction de leurs compétences aussi variées que possible.

Françoise PIERIBATTESTI, référente ÉcoQuartiers et Ville Durable, DREAL Bretagne

Les premiers lauréats de la labellisation Éco-Quartier, bien que qualitatifs, participent encore à l'étalement urbain...

Luc FOUCAULT, Maire de Séné

Effectivement. Il s'agissait, dans un premier temps, de lancer la dynamique ÉcoQuartiers. Les résultats de la première vague de labellisation ont montré que certains territoires étaient déjà très en avance mais la dimension aménagement de centre bourg est encore mal représentée.

Anicette PAISANT-BEASSE, DREAL Bretagne

En quoi les contrats de partenariats constituent-ils des outils opérationnels en matière de renouvellement urbain ou d'ÉcoQuartiers ?

Le dispositif de financements présenté par le Conseil régional vise à soutenir les politiques locales de territoire.

Jacques AUBERT, adjoint au Maire, mairie de Pacé

Les contrats de partenariats résultent d'une négociation entre les cinq orientations prioritaires de la Région et les axes de développement prioritaires des 21 territoires de Pays. Les opérations de renouvellement urbain ou d'ÉcoQuartier peuvent s'inscrire dans ces orientations.

Xavier BODIN, référent territorial, Conseil Régional de Bretagne

# Comment vit-on dans nos « quartiers » ?

## Regard sur trois quartiers d'Ille-et-Vilaine

Pour ouvrir la seconde partie de ces quatrièmes journées d'échanges, Emmanuel Perez, référent Ecoquartiers à la DDTM d'Ille-et-Vilaine, a évoqué une étude sociologique pilotée par la DREAL Bretagne, et menée au sein de trois quartiers situés dans la Métropole rennaise : Beaugerard, La Chapelle-Thouarault et Pacé.

### > Pourquoi cette étude ?

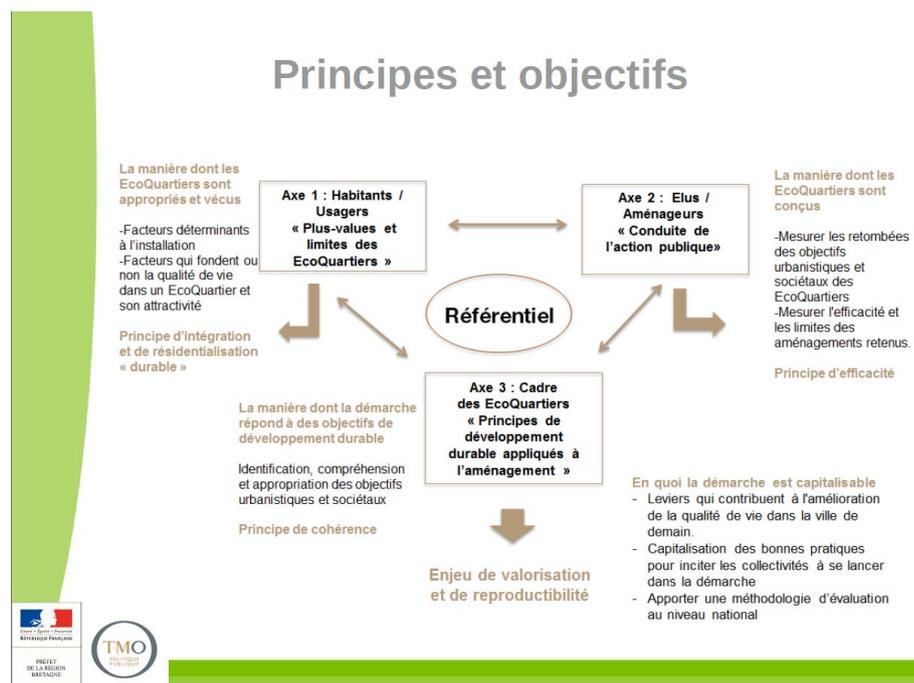
Cette étude, transversale et qualitative, contribue au dispositif national d'évaluation. Elle entend évaluer les EcoQuartiers selon un triple principe : le principe d'intégration (habitants/usagers), le principe d'efficacité (élus/aménageurs) et le principe de cohérence (cadre des EcoQuartiers).

### > L'Enquête sur le terrain

L'enquête a été menée à partir de guides-entretiens construits sur la base des engagements de la Charte EcoQuartiers. Elle s'est déroulée en trois temps : des visites sur site et des entretiens auprès des élus et des aménageurs, des entretiens semi-directifs auprès des habitants-usagers et un atelier prospectif auprès des habitants, visant à dégager des préconisations.



Emmanuel PEREZ, référent Ecoquartier à la DDTM d'Ille-et-Vilaine et Françoise PHILIP TMO Régions





## >Quels enseignements ?

Françoise Philip appartient à l'institut d'études TMO Régions, auquel l'étude a été confiée. Elle en détaille les principaux enseignements.

S'agissant de l'aspect résidentiel, l'étude fait ressortir une satisfaction globale des usagers, notamment quant à la configuration des logements, leur praticité et leur qualité énergétique (isolation BBC, poêles à granulés, etc.). La recherche de luminosité, et l'ouverture sur le paysage comptent également parmi les points les plus unanimement appréciés.

L'aspect « nature et environnement » engendre également une grande satisfaction des habitants. Ceux-ci apprécient particulièrement le souci de conservation du paysage d'origine, l'esprit « rural » ou « ville verte », et l'attention portée à la préservation de la biodiversité. La logique bocagère préservée est un atout fort mais attention toutefois à l'entretien des espaces verts qui reste un motif de crispation.

Enfin, concernant l'aspect « aménagement et formes urbaines », l'étude souligne que l'aspect original et novateur est particulièrement apprécié par les habitants. Selon eux, les espaces de respiration, entre les habitations et les parties collectives, permettent de rendre la densité acceptable. De plus, les aménagements en faveur de la circulation douce font consensus. La principale réserve exprimée par les usagers concerne l'incertitude quant à la densité réelle du quartier, au terme de l'opération.

En conclusion, il semble que l'environnement Écoquartiers n'ait pas profondément fait évoluer les pratiques des usagers. Ainsi, l'usage de la voiture demeure prépondérant ; la réduction de la pénétration des véhicules au sein du quartier est souvent vécue comme une contrainte. Quelques ménages, néanmoins, envisagent de se débarrasser de leur seconde voiture. Par ailleurs, les usagers ont été sensibilisés à certaines démarches alternatives telles que AMAP, Pédibus, « zéro phyto »....

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Cette étude sera-t-elle rendue publique ?

Margaux TABELLA, Chargée d'étude environnement, Cap Terre

Le rapport vient juste d'être remis à la DREAL ; il est en cours de relecture. La version définitive devrait être éditée avant la fin de l'année, sous deux formes : un rapport synthétique des résultats, destinés aux collectivités désirent s'engager dans des démarches similaires, et un rapport plus complet, qui sera diffusé à la demande.

Françoise PIERIBATTESTI, référente ÉcoQuartiers et Ville Durable, DREAL Bretagne

S'agissant de la place de l'automobile au sein des quartiers, je voudrais citer l'exemple de La-Chapelle-Thouarault. Le quartier dispose de cinq parkings, en périphérie de la zone aménagée, obligeant les résidents et les visiteurs à y laisser leur véhicule. Cette situation crée certes quelques réticences, mais il s'agit d'un réel choix politique, d'un parti-pris assumé.

Jean-François BOHUON

Il faut garder à l'esprit que tout le monde ne peut pas participer à la démarche de conception d'un quartier. L'opération Beausoleil, par exemple, s'est étalée sur une douzaine d'années. À l'évidence, tous les futurs habitants n'ont pas pu participer à l'élaboration du projet. La notion de « participatif » doit donc être utilisée avec une certaine précaution. Personnellement, je préfère parler d'un projet « intégré », à savoir qui rassemble l'ensemble des parties prenantes. Si un projet très ciblé permet une consultation directe et participative des usagers, un projet plus général, à visée plus lointaine, rend la démarche nettement plus difficile.

Jacques AUBERT, adjoint au maire de Pacé

Avez-vous noté des différences notoires entre les usagers résidant dans des logements individuels et ceux qui habitent des logements collectifs ?

Par ailleurs, ces quartiers occasionnent-ils davantage d'échanges et de mixité, à l'extérieur des logements ?

Juliette ROCHETTE, Chargée d'opérations, Habitat 29

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

La différence d'appréciation la plus notable entre ces deux populations concerne la problématique de l'insonorisation. Dans les habitats collectifs, en effet, les habitants estiment que l'insonorisation intérieure pourrait être améliorée.

Au sein de ces quartiers, nous avons constaté que la sociabilité se développait par îlot ou microîlot. Souvent, le lien social repose sur les enfants. Par ailleurs, les spécificités liées à l'ÉcoQuartier (poêle à granulés, panneaux photovoltaïques, etc.) offrent des sujets de conversation et la possibilité de créer des réseaux ou de procéder à des achats groupés.

Françoise PHILIP

Comment les maires et les associations existantes sont-ils impliqués dans ce projet ?

Juliette ROCHETTE

Les ZAC étant trop récente, et le tissu associatif pas encore suffisamment développé, nous avons dû renoncer à intégrer le monde associatif dans notre panel d'usagers.

S'agissant des mairies, elles portent les projets avec grand intérêt. Pour elles, ce type d'opération relève également du marketing territorial, destiné à attirer de nouveaux habitants. Le maire est donc très impliqué dans le projet.

Françoise PHILIP

Pourriez-vous détailler les inquiétudes exprimées par les habitants quant à la densité de population.

Ludovic DEVERNAY, référent ÉcoQuartier, DDTM (56)

Les habitants apprécient par-dessus tout les « couloirs verts », entre les maisons et les immeubles, qui permettent de conserver l'intimité des foyers. Les habitants redoutent les tranches de construction à venir, qui pourraient éventuellement gâcher le paysage.

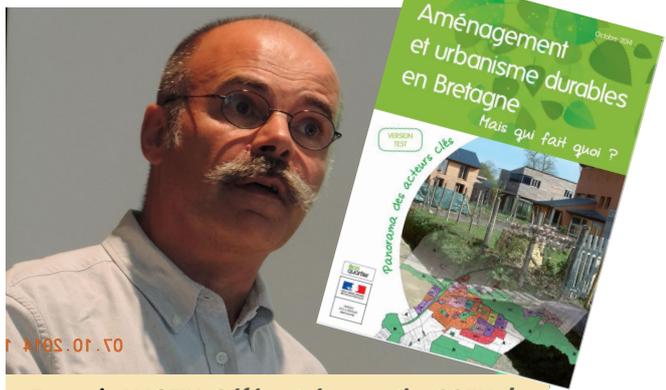
Françoise PHILIP

# Les acteurs du projet d'urbanisme ou d'aménagement durable : « Mais qui fait quoi ? »

## Mais qui fait quoi ? : une question devenue récurrente sur laquelle ont planché les services de l'État

Tout le monde s'accorde à considérer que la prise en compte des enjeux du développement durable en urbanisme et en aménagement implique désormais une véritable rupture dans les pratiques et dans les méthodes de travail.

Les échanges qui ont eu lieu au gré des 3 rencontres régionales Écoquartier de 2011, 2012 et 2013 ont mis en évidence que le système d'acteur était au fil du temps devenu illisible, voire opaque, que le rôle et la posture de chacun était mal connu, et qu'il devenait impératif de redonner de la lisibilité pour que les collectivités puissent développer leurs projets. C'est le fruit de ce travail, mené par la DREAL et les 4 DDTM qui a permis d'aboutir au document de synthèse présenté par François MARTIN.



**François MARTIN, Référent écoquartier DDTM du Finistère et le dépliant « Mais qui fait quoi ? »**

## Accepter la complexité comme une réalité

Urbaniser et aménager « durable » est nécessairement devenu de plus en plus complexe, car le nombre de sujets à prendre en compte est de plus en plus important, tout comme les interactions entre ces sujets ou le nombre et la diversité des acteurs intervenant directement ou indirectement depuis l'amont jusqu'à l'aval.

## Rendre la complexité lisible, intelligible et appropriable

La répartition des acteurs en 6 grandes familles est le premier niveau de lisibilité issu de cette démarche. L'enjeu de notre démarche était donc de rendre le « jeu d'acteurs » lisible, intelligible et appropriable par tous, sans tomber dans un résumé simpliste et sans nier la complexité. Nous avons donc abordé celle-ci comme l'essence même de la question posée, au sens étymologique du terme « complexus » qui signifie « ce qui est tissé ensemble », comme l'ont très bien expliqué les travaux de l'anthropologue Edgar MORIN.

Les 6 grandes familles d'acteurs	Impliquées directement ou indirectement dans un projet d'urbanisme ou d'aménagement
<p><b>LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La DREAL et les 4 DDTM, qui portent et contrôlent les politiques nationales d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.</li> <li>• Le DRAC et les 4 STAP qui portent et contrôlent les politiques de qualité architecturale et de protection du patrimoine.</li> <li>• L'établissement Public Foncier de Bretagne, établissement public chargé du portage foncier et de l'aide à l'ingénierie de projet.</li> <li>• L'ADAFEM, établissement public chargé de la maîtrise de l'énergie et des déchets.</li> <li>• Les Chambres Consulaires (Commerce et Industrie, Agriculture, Métiers) qui sont chargées de représenter les intérêts des professions concernées.</li> <li>• Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les associations départementales des maires.</li> <li>• La Conférence des Villes de Bretagne qui réunit 38 villes autour de problématiques communes.</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<p><b>LES CABINETS D'ÉTUDE ET PROFESSIONNELS LIBÉRAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les urbanistes (architectes-urbanistes, géographes-urbanistes, géomètres-urbanistes, etc.) qui agissent en ensembles et assurent la maîtrise d'œuvre ou l'AMO des SCd, PLU, PLU, cartes communales, ZAC, lotissements.</li> <li>• Les professions spécialisées (paysagistes, écologues, économistes, sociologues, juristes, avocats, experts en transport, mobilité, énergie, foncier, commerce) qui apportent leur concours à un moment clé du projet.</li> <li>• Les professions du droit (juristes, avocats...) qui apportent leur concours à un moment clé de la procédure.</li> <li>• Etc.</li> </ul>	<p><b>LES COLLECTIVITÉS ET LEURS SERVICES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les services techniques des collectivités (communes, EPCI, Région, Département, pays...) qui assurent pour certaines d'entre elles des missions d'étude amont, d'aide à la décision, d'AMO et/ou maîtrise d'œuvre en urbanisme et en aménagement.</li> <li>• Les Sociétés d'Économie Mixte « Aménagement » (ICAD 22 / SARI / SEMABE / EADMI) qui assurent au niveau départemental des missions d'étude préalable (ÉAMO), de maîtrise d'ouvrage déléguée.</li> <li>• Les 3 CAUE (22 / 29 / 56) et le CAU 35 qui assurent au niveau départemental une mission de sensibilisation, de formation et de conseil en amont.</li> <li>• Les 4 Agences d'Urbanisme (AUBAD / AUBDLOU / AUBDPA et OCC) qui assurent une mission d'appui à la gouvernance stratégique.</li> <li>• Les sociétés HLM (IOFH ou ESH) qui assurent la réalisation des logements sociaux et les aménagements urbains connexes.</li> <li>• Les Agences Locales de l'Énergie (ENERGENCE, HEOL, ALECOB, OCC, ALOEN, ALE ST BRIEUC...) qui assurent une expertise et un conseil de proximité sur les économies d'énergie.</li> <li>• Les parcs naturels (PNRA, PNNM, futur PNRGM...) qui fédèrent les acteurs locaux pour concilier le développement local et la protection d'un environnement particulièrement sensible.</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<p><b>LES RÉSEAUX ASSOCIATIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le réseau « Mission de l'Architecture et des espaces en Bretagne » qui réunit des professionnels et membres de la société civile pour une architecture contemporaine de qualité.</li> <li>• Le réseau « Approche-Éco-habitat » qui réunit des concepteurs, artisans, fournisseurs, auto-construc-teurs pour un habitat écologique en Bretagne.</li> <li>• Le réseau « GRU Ouest » qui réunit des associations locales positionnées sur l'aide à l'émergence de projets alternatifs et la diffusion de l'habitat participatif.</li> <li>• Le réseau « Cohérence » qui réunit une diversité d'associations locales ou régionales sur les questions d'environnement et de développement durable.</li> <li>• Etc.</li> </ul>	<p><b>LES ORGANISMES DE FORMATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les universités et les grandes écoles (ENSAB, ENSP, UBO-UBS, Institut de géo-architecture...) qui délivrent une formation initiale (licence-master-doctorat) en urbanisme, architecture, paysage, géographie, droit, économie, sociologie, métiers d'ingénieur, géomètre-experts.</li> <li>• Les organismes de formation professionnelle (ICNFTF, IRPA, CVRH, CREPA...) qui proposent un cadre de formation continue (hors de poste, perfectionnement) à l'ensemble des professionnels du public et/ou du privé.</li> <li>• Divers associations ou réseaux professionnels qui organisent, animent ou dirigent des actions de formation spécifique.</li> <li>• Etc.</li> </ul>

La répartition des acteurs en 6 grandes familles est le premier niveau de lisibilité issu de cette démarche.



# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Je travaille dans les gouvernances participatives et l'innovation dans les politiques publiques environnementales. Je voudrais vraiment faire part de tous mes remerciements pour ce que je viens d'entendre, pour votre présentation, pour votre initiative. Vous avez parlé avec une clarté absolument extraordinaire, je trouve que c'est assez rare et l'outil que vous avez développé, même, comme vous l'avez dit, est perfectible, comme tous les outils et toutes les méthodes, a l'avantage d'exister et d'être extrêmement clair.

J'avais juste une question sur l'élaboration de ce travail, quelle a été la place des scientifiques et des chercheurs, en écologie, en sociologie et plus particulièrement de ceux qui s'occupent de l'écologie du paysage ?

Karine RITAN, Consultante en politiques publiques environnementales, Appeld'air Consultants

Les compétences que vous évoquez sont également présentes au sein des prestataires, dans différentes disciplines.

Concernant la production du référentiel, nous avons travaillé essentiellement entre services de la DREAL et des DDTM. C'est la raison pour laquelle nous sollicitons aujourd'hui l'apport des différents acteurs. Notre démarche est dynamique et perfectible ; en effet, l'outil doit rester disponible en permanence.

François MARTIN

Les bailleurs sociaux souhaitent être associés aux projets, en amont, afin de travailler à la question de la mixité sociale. De nets progrès sont constatés sur ce point.

Juliette ROCHETTE

J'attire l'attention sur la notion d'assistance à maîtrise d'ouvrage, qui est souvent le point faible des opérations. Certaines collectivités ont tendance à lancer des projets dont la faisabilité n'a pas été démontrée, et dont l'organisation n'est pas suffisamment ficelée.

Ludovic DEVERNAY, référent ÉcoQuartier, DDTM (56)

# Échanges avec la salle

## Échanges avec la salle

Avant de sélectionner des prestataires, il ne faut pas hésiter à les auditionner. Dans notre cas, l'audition des différents bureaux d'études nous a aidés à opérer nos choix, qui engagent une relation à long terme.

Valérie DENIAU, Adjointe au maire de Louannec

Construire un projet revient précisément à gérer ce type de conflits. Grâce au jeu des acteurs, les conflits sont mis à plat et la légitimité du projet est coconstruite ; c'est le projet lui-même qui fait autorité. Par ailleurs, le fait d'aller en justice n'est pas un problème en soi. Un projet construit dans une logique de bonne gouvernance est toujours défendable.

François MARTIN

Le tableau qui vient d'être présenté omet de mentionner les points de conflits et les contentieux, qui peuvent survenir avec les bureaux d'avocats. Le foncier appartient généralement à la sphère privée, ce qui peut engendrer des effets spéculatifs.

Christian FALIU, Architecte

Je voudrais moi aussi vous remercier pour l'élaboration de cet outil et pour la place que vous réservez aux associations. Au moment de l'élaboration de la « ville durable », leur place est au niveau des prestataires qui vont enrichir la prestation des généralistes mais aussi au niveau des partenaires dans le portage de leurs propres politiques. L'association Approche Éco-Habitat, qui mène un travail de terrain, gagne ainsi en lisibilité et en visibilité auprès des collectivités.

Aude DEBEAURAIN, architecte DPLG chargée de mission animation, association Approche Éco-Habitat

Au niveau de l'élaboration du dépliant, c'est un travail qui a été fait au sein de nos services DREAL et DDTM et qui a vocation à évoluer dans un cadre partenarial évolutif et pérenne, comme je l'ai exposé à la fin de ma présentation.

François MARTIN

# Clôture

## Vers un partenariat lisible et efficace

En guise de conclusion à cette journée d'échange de Rennes, Pierrick Domain, directeur de la DDTM d'Ille-et-Vilaine s'est réjoui de constater que l'usager semblait au centre des préoccupations de chacun, lorsqu'il s'agit d'aménagement durable. Nécessairement, celui-ci doit être le socle des réflexions autour de l'évolution du cadre de vie et des pratiques.

Par ailleurs, il note que la sobriété foncière impose désormais d'aborder la question de la ville durable sous l'angle de la reconversion, de la « réécriture » des quartiers.

La reconversion, quoique complexe, constitue la voie la plus riche de la production urbaine. Elle nécessite la mobilisation d'un certain nombre d'outils et de méthodes et se confronte à la question – difficile – de la mixité des usages. Sans conteste, l'approche partenariale constitue un moyen de faire face à cette complexité. Elle s'impose à la fois dans l'analyse des lieux, l'écoute des habitants et l'analyse critique des besoins.

Au terme de la journée d'échange de Brest, Bernard Viu, Directeur de la DDTM du Finistère s'est réjoui de la qualité des échanges et de la forte participation, qui témoignent de la dynamique bretonne en faveur de la ville durable. L'urbanisme de zonage a fait son temps. En matière de politique publique, une approche globale et « intégratrice » est aujourd'hui nécessaire. La réflexion concertée constitue un gage d'efficacité non négligeable dans un contexte économique contraint.

**La notion de projet redevient centrale ; elle permet la diversité et la mixité.**

Les mutations sociétales engendrent des mutations urbaines, engageant la ville à se renouveler dans ses propres limites et à se densifier. Le développement des transports collectifs et la diversification des fonctions et des populations accompagnent également ces mutations. Pour les communes rurales, la notion de quartier se conçoit à l'échelle du centre-bourg dans son ensemble. L'opération de Pleyber-Christ en témoigne. La revitalisation des centres-bourgs constitue une réelle priorité politique. L'État prend des dispositions pour offrir un partenariat rénové, à travers le nouveau conseil aux territoires et l'accompagnement des collectivités dans l'émergence de leurs projets. L'ÉcoQuartier améliore le vivre ensemble ; il permet de restaurer une notion de sociabilité qui fait parfois défaut dans le cadre des nouvelles configurations urbanistiques. Cette dynamique ne peut que conforter l'attractivité de notre région.



**Pierrick DOMAIN**, Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine



**Bernard VIU**, Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Finistère

# Vos contacts sur le territoire

---

## **DDTM 29**

François Martin  
francois-r.martin@finistere.gouv.fr  
tél : 02 98 76 51 74

## **DDTM 22**

Eric Parize  
eric.parize@cotes-darmor.gouv.fr  
tél : 02 96 62 47 22

## **DDTM 35**

Emmanuel Perez  
emmanuel.perez@ille-et-vilaine.gouv.fr  
tél : 02 90 02 33 03

## **DDTM 56**

Ludovic Devernay  
ludovic.devernay@morbihan.gouv.fr  
tél : 02 97 85 64 75

## **DREAL Bretagne**

Françoise Pieribattesti  
francoise.pieribattesti@developpement-durable.gouv.fr  
tél : 02 99 33 45 50

## **Siège social**

### **DREAL Bretagne – l'Armorique**

10, rue Maurice Fabre CS 96515  
35065 Rennes Cedex

Téléphone : 02 99 33 42 63 (secrétariat SCEAL)  
Télécopie : 02 99 33 42 73

Courriel : Francoise.Pieribattesti@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Bernard Meyzie

Conception-réalisation : DREAL Bretagne

Crédits photos : DREAL Bretagne

**Ce document est téléchargeable sur le site internet de la DREAL Bretagne**

**<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr>**