

Actes



Des écoquartiers en Bretagne

Savoir s'entourer

*Actes de la 2^{ème} journée
d'échanges du 9 février 2012*



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE

Préambule	03
Ouverture de la journée <i>par M. Daniel DELAVEAU, maire de Rennes, Président de Rennes Métropole</i> <i>par M. Michel CADOT, préfet de la région Bretagne, préfet d'Ille-et-Vilaine</i>	04
Ecoquartiers : quelles perspectives pour 2012 ? <i>par Anicette PAISANT-BEASSE, Chef du service énergie aménagement logement de la DREAL Bretagne</i>	06
Quelle assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les petites et moyennes collectivités ?	08
Le plan de référence, outil du projet global ?	11
Les écoquartiers : une opportunité pour densifier les lotissements existants	15
Le mot des référents territoriaux	19
Conclusion	20



Préambule

Après un premier rendez-vous en 2011, une nouvelle journée était organisée par les services de l'Etat pour promouvoir les écoquartiers et plus généralement les aménagements durables en Bretagne.

Avec près de 150 participants, cette nouvelle édition a réuni principalement des collectivités et des techniciens autour de l'organisation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

En effet, le constat dressé après la première journée de 2011 a permis d'identifier un manque dans ce domaine alors que le montage d'opération d'aménagement est de plus en plus complexe.

La séance s'est ouverte par une allocution de Daniel Delaveau, maire de Rennes, Président de Rennes Métropole suivie par Michel Cadot Préfet de la Région Bretagne où l'enjeu de la démarche écoquartier, véritable défi pour les élus bretons, a été présenté.

Anicette Paisant-Béasse, Chef du service énergie aménagement logement de la DREAL Bretagne a décrit un état des lieux de cette approche et les perspectives annoncées pour 2012.

La journée s'est ensuite organisée autour de trois tables rondes.

La question de la mise en place d'une véritable AMO pour piloter le projet et conseiller les élus a été abordée à travers des exemples concrets. Pour les communes et les villes moyennes, constituer une équipe performante pour définir les besoins et piloter le projet relève du challenge alors qu'un certain nombre de réponses existent.

Des outils à disposition des maîtres d'ouvrage ont été présentés pour mettre le projet en perspective dans le temps et sur le territoire. Le Plan de référence, cité comme exemple, facilite l'optimisation des projets de développement, l'appropriation par les usagers et permet une maîtrise des coûts et de la qualité des prestations.

Enfin le fait d'oser innover et sortir des sentiers battus notamment à travers la méthode BIMBY (build in my back yard – construire dans mon jardin) montre qu'une des solutions à la maîtrise de l'étalement urbain peut se trouver dans le tissu pavillonnaire existant.

Cette journée a ainsi permis aux élus et techniciens d'échanger à travers des exemples vécus et de montrer aussi que souvent, tous les ingrédients de ces futurs écoquartiers se trouvent déjà dans nos bourgs et nos villages.

Construire une vision globale et cohérente



Daniel Delaveau
Maire de Rennes,
Président de Rennes
Métropole

« Je suis très heureux de vous accueillir ici, à La Courrouze puisque nous sommes au cœur d'un écoquartier reconnu.

C'est la première grande opération d'urbanisme intercommunale portée par Rennes Métropole.

On y retrouve tous les enjeux du développement durable : la mixité sociale et fonctionnelle, le renouvellement urbain, la préservation du patrimoine industriel, l'intégration paysagère...»

> Répondre à la croissance démographique en préservant le cadre de vie

La Bretagne est une région attractive, avec une forte croissance démographique et un bon dynamisme économique. Le défi pour les élus est maintenant d'accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie et la richesse du territoire.

L'aménagement durable concerne toutes les communes, quelle que soit leur taille.

Cette démarche ne se focalise pas que sur les opérations nouvelles mais s'intéresse aussi à la requalification urbaine des quartiers ou des centres bourgs et elle s'inscrit dans la durée.

Il faut construire plus et mieux en préservant les espaces naturels, l'agriculture péri-urbaine et la qualité des paysages.

> Le rôle de l'intercommunalité

L'étalement urbain est plus prégnant dans les territoires ruraux que dans les grandes villes. La densité d'un petit bourg autour de l'église est souvent beaucoup plus forte que dans les ZAC périphériques.

Le rôle de l'intercommunalité est d'informer, et d'aider les élus des communes rurales à comprendre ce phénomène. Pour les aider dans leurs démarches, Rennes Métropole, a mis à disposition des communes des services communs d'aménagement et d'urbanisme qui apportent un soutien en ingénierie et en logistique.

Définir une vision globale et cohérente de l'aménagement urbain en prenant en compte les dimensions sociales, économiques et environnementale mais aussi et surtout la dimension démocratique, voilà le défi à relever pour construire les villes et villages de demain.



> Une dynamique exemplaire à intensifier et à diffuser sur l'ensemble du territoire breton

Le quartier de la Courrouze à Rennes

Cet écoquartier de La Courrouze est le premier à être récompensé en Bretagne parmi les propositions des deux appels à projets nationaux.

Le parc de Saint-Jacques-de-la-Lande a reçu récemment le grand prix « Zones humides en milieu urbanisé » décerné par le ministère de l'Écologie.

Ces exemples montrent bien que la dynamique de l'aménagement durable est une réalité qui se construit en Bretagne.

Les enjeux bretons

La maîtrise du foncier agricole et la fragilité électrique sont les deux grands enjeux régionaux à relever actuellement et cette démarche est l'une des réponses, car elle est porteuse d'innovation.

Il reste à travailler sur l'ensemble des domaines qui font la qualité de vie d'un quartier : logement, énergies, mixité, transports, environnement, espaces publics ...

La dynamique est en marche, il faut maintenant l'intensifier, notamment dans le milieu rural qui est plus fragile avec une maîtrise d'ouvrage moins bien organisée.

L'intercommunalité est une réponse mais d'autres solutions sont encore à inventer ou à développer avec les bureaux d'études notamment.

La nécessité d'innover

Il faut aller beaucoup plus loin dans la méthode et les outils et passer de la phase d'expérimentation suscitée par les appels à projets à une phase de généralisation et d'appropriation.



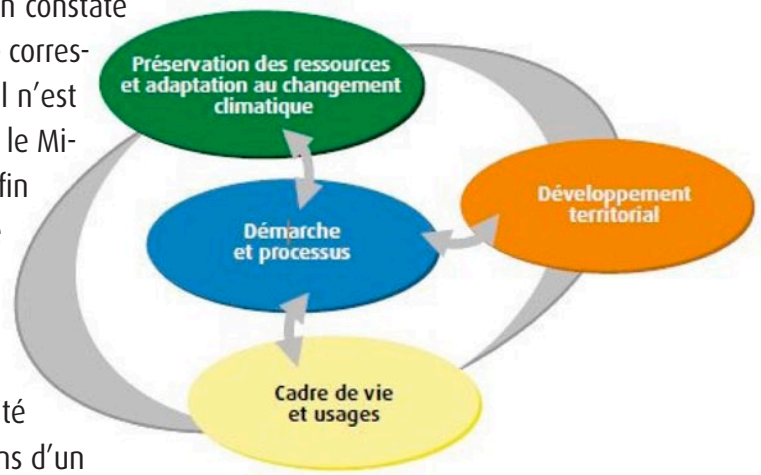
*Michel Cadot,
Préfet de la Région
Bretagne*

«Les services l'Etat vous accompagnent dans la définition des moyens et la construction des outils pour passer de l'expérimentation à la diffusion et à l'appropriation de la démarche écoquartier.

Ce concept doit devenir le schéma naturel dans la politique urbaine de notre région.»

Une labellisation qui se met en place au niveau national

Le terme « écoquartier » n'est pas protégé et l'on constate aujourd'hui une dérive de cette appellation qui ne correspond pas aux objectifs poursuivis. Le résultat final n'est pas garanti pour le futur habitant ce qui a conduit le Ministère et ses partenaires à réfléchir à un label afin de rendre cette démarche plus vertueuse. L'idée n'est pas d'entrer dans un système de normalisation lourd et complexe, qui ne correspondrait pas à la nature du sujet, mais de répondre à quelques points incontournables qui garantissent la qualité d'un projet en prenant en compte les 4 dimensions d'un aménagement durable et leurs interactions.



Les 4 dimensions d'un aménagement durable

Un atelier régional qui fédère les acteurs et mutualise les expériences

A l'instar du club national, rassemblant les collectivités engagées dans la démarche, la DREAL Bretagne met en place un atelier régional pour permettre l'échange et la capitalisation des expériences. Cet atelier constitué de techniciens et d'élus permettrait de progresser ensemble vers une banalisation de cette démarche. Les collectivités candidates aux appels à projets et celles représentées au cours des deux journées d'échanges intègrent naturellement cet atelier. D'autres pourront y accéder si elles le souhaitent.

Il faut à présent aller sur le territoire et échanger sur la base des expérimentations menées. Des journées thématiques seront ainsi organisées

pour faciliter les échanges sur des sujets précis.

Les collectivités participantes recevront également des informations privilégiées et un accès au téléchargement de la documentation sur un site extranet

La capitalisation des acquis se fera via une base de données nationale existante (librairie des opérations d'aménagement durable LOAD) que chacun pourra compléter et consulter. C'est aussi une façon de faire connaître et de valoriser certaines innovations particulièrement intéressantes. Cet atelier complète les réseaux en place (BRUDED, AEU de l'ADEME, EcoFaur du Conseil régional), certaines animations pourront d'ailleurs être co-organisées.



Anicette Paisant-Béasse
Chef du service
énergie aménagement
logement
DREAL Bretagne

« La démarche écoquartiers s'inscrit dans une démarche plus globale d'aménagement durable du territoire au même titre que les SCOT et les PLU intercommunaux. »

Quelle assistance à maîtrise d'ouvrage pour les petites et moyennes collectivités ?

> Mettre en place une véritable AMO pour piloter le projet et conseiller les élus

Concevoir un écoquartier nécessite avant tout une réflexion préalable afin de définir les objectifs et une méthode adaptés au contexte. Faire appel à une assistance experte en programmation urbaine ou rurale sera un gage de réussite de cette première étape et pourra très utilement se poursuivre tout au long de l'élaboration et de la réalisation du projet.

Diverses formules d'AMO sont possibles suivant le type de collectivité et le type de projet.

L'AMO en régie

Il s'agit des services techniques dont disposent les agglomérations, mais pas les villes moyennes ni a fortiori les communes rurales.

L'AMO externalisée

Deux intervenants proposent de manière concrète de présenter leur quotidien et leur points de vue sur leur métier.

Le point de vue d'Anne Tessier, Architecte urbaniste

Dans ses missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), Anne Tessier, architecte, explique qu'elle ne travaille jamais seule. Elle s'entoure de professionnels et adapte son équipe selon les projets.

Les enjeux de l'urbanisme ont aujourd'hui évolué avec la prise en compte plus approfondie de l'environnement et des besoins des populations, les problématiques se sont complexifiées. Les grandes villes savent y répondre mais les petites communes ont besoin de s'entourer.

En illustrant son propos d'exemples concrets, Anne Tessier montre que réunir une équipe de professionnels avec les élus, mais aussi avec les habitants concernés, permet d'instituer une dynamique collective essentielle à la réussite des projets.

Le point de vue de Gérard Lejalé, Assitant maître d'ouvrage

Même analyse de la part de Gérard Lejalé, assistant à la maîtrise d'ouvrage en milieu rural, qui insiste sur la complexité des dossiers et incite les élus à avoir recours à des experts. Dans ses missions, M. Lejalé ne s'engage pas dans la maîtrise d'œuvre mais travaille en amont.

Il aide la collectivité à bâtir son programme et à trouver les bons partenaires. Puis il assure le suivi des projets, un accompagnement crucial, selon lui.



« J'interviens sur 3 grands volets :

- les études stratégiques sur le long terme pour élaborer les plans de référence
- les projets opérationnels
- le suivi des plans de développement. »

Gérard Lejalé,
AMO en milieu rural

L'AMO mutualisée : l'aide de l'intercommunalité

L'expérience du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré
3 communautés (66 communes)

Directeur du syndicat d'Urbanisme du pays de Vitré, André Giffard intervient aussi en AMO auprès de collectivités. La mission du syndicat est d'animer le SCOT sur le terrain en apportant une aide aux communes dans l'élaboration des PLU avec une mission de conseil et d'AMO.

La partie conseil est gratuite et la partie AMO, payante. Le syndicat a signé plus de 150 conventions qui portent sur des lotissements communaux ou privés ainsi que sur des ZAC, avec une démarche d'urbanisme plus globale. Il va engager cette année une démarche sur la densification de centres bourgs. (voir page 15)



André Giffard
Directeur du
syndicat d'ur-
banisme du
pays de Vitré

*Des lieux à habiter -
Syndicat d'urbanisme
du Pays de Vitré*



> Prendre en compte la Maîtrise d'Usage

L'importance de la concertation, une phase essentielle qui ne s'improvise pas

Parmi les différents professionnels engagés dans une démarche d'AMO, la présence d'un sociologue est devenue fréquente. Comme le souligne Philippe Martin, d'IDEA Recherche, la concertation prend de plus en plus d'importance dans l'élaboration des projets d'urbanisme.

L'évolution de la société actuelle se traduit par une forte implication de la population dans les questions locales avec une recherche de sens.

D'où la nécessité d'associer les habitants le plus en amont possible, et dans la plus grande transparence, lors de la construction d'un projet, la décision politique devant survenir dans un second temps.

Il estime que la maîtrise d'usage est tout aussi importante que la maîtrise d'ouvrage, afin d'éviter tout risque de blocage.

« La maîtrise d'ouvrage, c'est le politique, la maîtrise d'œuvre, c'est l'expert et on oublie souvent la maîtrise d'usage. Ce sont les usagers qui ont la meilleure connaissance de leur quartier, ils ont une capacité d'innovation extraordinaire. »

Philippe Martin,
Sociologue

Participaient à cette table ronde

Anne Tessier,
Architecte urbaniste, spécialisée en AMO

Gérard Lejalé,
AMO en milieu rural

André Giffard,
Directeur du syndicat d'urbanisme du
Pays de Vitré

Philippe Martin,
Sociologue, IDEA Recherche

François Martin,
Architecte urbaniste à la DDTM29

Le plan de référence, outil de projet global ?

➤ Savoir mettre le projet en perspective

Dans le temps : raisonner sur le moyen et le long terme

A Plouhinec, commune du littoral morbihannais à forte pression foncière, les extensions d'urbanisation étant pratiquement impossibles, les élus ont souhaité développer la réflexion sur la densification du centre bourg.

Le maire, Adrien Le Formal, explique tout l'enjeu de devoir engager l'avenir de la commune sur un long terme. Les élus ont tendance à vouloir être trop rapidement opérationnels, or la notion de temps électoral diffère de la notion de temps de réalisation, plaide-t-il.

Il faut accepter de perdre du temps pour en gagner ensuite et de dépenser de l'argent dans les études préalables, mais aussi réunir des groupes de réflexions avec les habitants, car un bon diagnostic évite les catastrophes et permet d'investir avec une meilleure efficacité.

Ainsi l'élaboration d'un plan de référence avec l'aide de sociologues, architectes, paysagistes et économistes a permis aux élus de Plouhinec de définir les grandes perspectives d'avenir de la commune dans un climat de partage des enjeux avec l'ensemble des acteurs locaux.

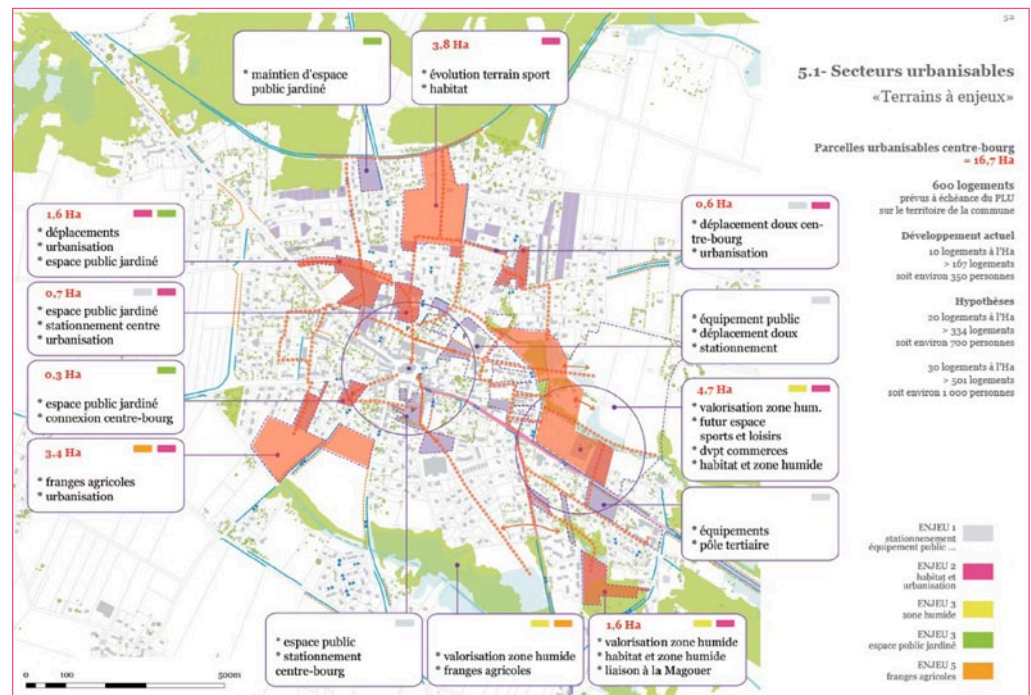


Adrien Le Formal
Maire de Plouhinec

« Nous avons fait des sondages auprès des habitants : comment vivez-vous votre commune ? Quelles sont ses faiblesses et ses atouts ? Ils nous ont aidés à comprendre et à faciliter les choses.

L'approche sociologique du cabinet IDEA Recherche nous a beaucoup aidé »

Plouhinec réalise un plan de référence pour son centre bourg

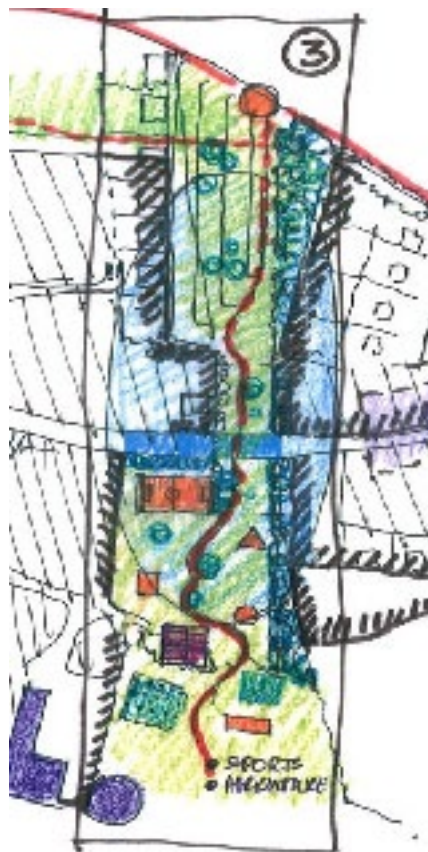


> La nécessaire évolution des pratiques

Aujourd'hui, l'urbanisme de zonage n'est plus approprié aux nouvelles pratiques et modes de vie. Le plan de référence, rappelle Michel Parfait, du CAUE du Morbihan, c'est un tableau de bord qui met en avant le projet en distinguant la vitesse de la planification de celle de la programmation.

Michel Parfait déplore la difficulté à promouvoir parfois des études préalables auprès de communes rurales alors que, selon lui, cet investissement de la matière grise est essentielle en amont.

A travers deux exemples, les zones à urbaniser sont ici hiérarchisées dans le plan de référence qui a été inclus dans le PLU.



*Le plan de référence, un outil pour le long terme
Source : Mairie de Laurenan*

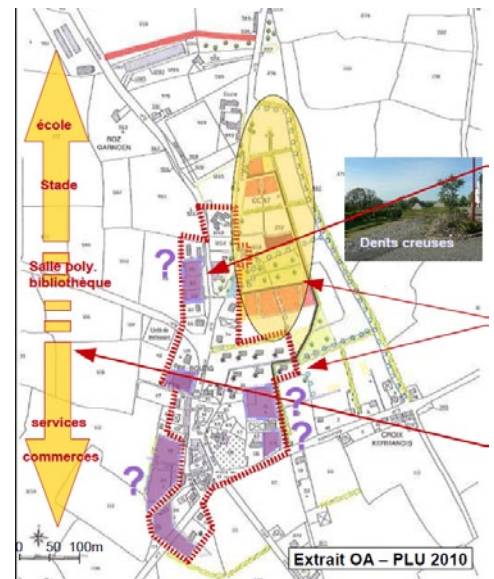
➤ L'expérience et les acquis des uns nourrissent le projet des autres...

Partager les expériences avec les autres collectivités et les réseaux

Notre premier contact avec le développement durable indique Daniel Caillarec, adjoint au maire de Motreff, a été la rédaction du PADD du PLU. Il a permis toute une réflexion sur l'aménagement du centre bourg, la structuration de l'espace public et la création d'un écoquartier.

Nous nous sommes déplacés pour partager les expériences avec le réseau BRUDED par exemple et surtout nous avons fait appel à différentes compétences pour nous aider : la DDTM29, ALEBOB pour l'énergie, l'intercommunalité, le comité départemental du tourisme.

Daniel Caillarec souligne l'importance de l'enjeu économique de l'aménagement d'un bourg et de la confrontation d'expériences avec d'autres collectivités.



« Nous prenons la démarche écoquartiers comme une démarche de modernité, d'innovation et comme un atout économique pour la commune.

Nous travaillons actuellement avec le Pays centre Ouest Bretagne pour améliorer l'architecture en lien avec nos longères et nos fermes.»

Daniel Caillarec,
Adjoint au maire de Motreff

➤ Travailler « avec » les habitants

Le projet ne doit pas être imposé mais découler d'un véritable échange avec les habitants et les usagers

Maire de Laurenan, Valérie Poilane-Tabard est confrontée à la nécessité de rendre le bourg plus attractif.

Les élus ont engagé une réflexion sur les atouts de la commune pour faire émerger une volonté partagée d'attractivité.

Cette réflexion a été co-construite avec l'équipe d'urbanisme et les habitants. Une démarche conciliant ambition et convivialité qui a permis d'élaborer le schéma de référence, avec une idée force : plutôt que des lots à vendre, proposer un projet de vie avec des espaces partagés.



Visite de terrain avec l'équipe d'urbanisme et les habitants – Source : mairie de Laurenan

> Ne pas oublier la dimension économique

Cette convivialité du territoire est fortement liée à l'essor du commerce de proximité. Mais les fortes mutations actuelles du commerce rendent son intégration aux projets de territoires difficile à appréhender et nécessitent l'intervention d'un spécialiste.

M. Olivier Fouqueré, économiste commercial, est ainsi sollicité en amont au même titre que les urbanistes, architectes, sociologues ou paysagistes.

Après une consultation sur les pratiques et les attentes des habitants et le diagnostic commercial du territoire, son rôle est d'évaluer le potentiel et la viabilité économique d'un projet de maintien ou de développement de commerces.

« Notre démarche consiste à regarder les potentiels économiques de la commune, sa zone de chalandise, les seuils de chiffre d'affaires que peut réaliser le commerce. »

Olivier Fouqueré,
Économiste

Philippe Martin,
Sociologue

Participaient à cette table ronde

Adrien Le Formal,
Maire de Plouhinec

Daniel Caillarec,
Adjoint au maire de Motreff

Valérie Poilane-Tabart,
Maire de Laurenan

Olivier Fouqueré,
Économiste, cabinet Emprise

Michel Parfait,
CAUE du Morbihan

Ludovic Devernay,
Architecte urbaniste à la DDTM56



Architecture et paysages - CAUE56

Une opportunité pour densifier les lotissements existants ?

➤ Oser innover et sortir des sentiers battus : la méthode « BIMBY »

Un processus ambitieux pour recomposer les tissus urbains dans l'intérêt général

En 2005 en France, 375 000 logements ont été construits se ventilant en 150 000 logements collectifs pour 220 000 maisons individuelles.

Le stock actuel du parc de maisons individuelles atteint près de 19 millions de maisons individuelles (se répartissant entre individuel groupé, lotissements et hors procédure) pour une taille moyenne de terrain oscillant autour de 1000 m².

Le parc actuel de l'individuel est donc un mode d'occupation extrêmement consommateur d'espace alors que le mode de vie de la population a évolué et que la dé-cohabitation est un phénomène en expansion.

Face à ce constat, le projet de recherche Bimby (projet de recherche sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de Recherche dans le cadre de son appel à projets «Ville durables»), propose de réfléchir et d'expérimenter un nouveau mode de production de la ville, une nouvelle filière du renouvellement urbain, celui de la «densification pavillonnaire».



« L'objectif premier de la méthode est de construire de la maison individuelle à étalement urbain «nul» sur des parcelles individuelles et dans les tissus pavillonnaires existants. Ce système de production pourrait répondre de manière significative au besoin annuel de logements. »

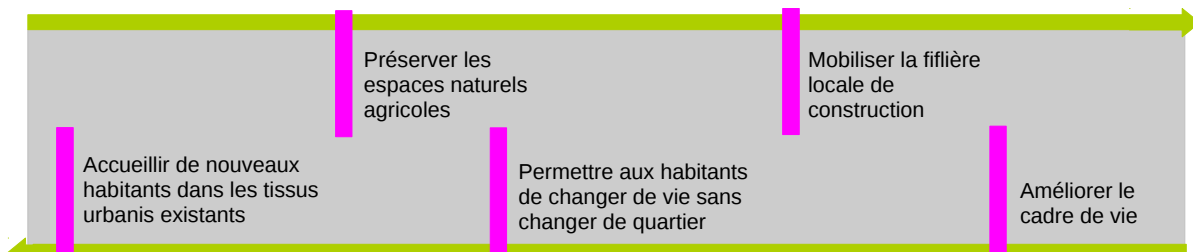
Serge TRAVERS,
UMF

Une solution pour restructurer les tissus urbains existants, simultanément au renforcement des centralités et au développement des Ecoquartiers

Ainsi, il suffirait que 1% des propriétaires actuels de maisons individuelles décident (si cela est possible...) une division foncière de leur terrain pour atteindre la production actuelle de logements individuels réalisée en lotissement et en diffus (soit 190 000 logements !).

Ainsi, c'est bien un urbanisme sur mesure, sans besoin de maîtrise foncière pour la collectivité, qui pourrait être activé.

Donner du corps au projet politique de la commune...

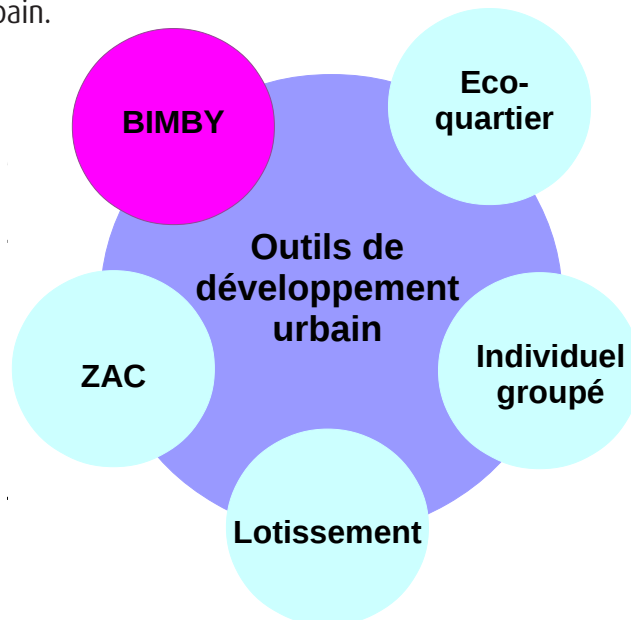


Source internet BIMBY

...tout en répondant aux aspirations des habitants

Naturellement, cette méthode ne peut être pérenne que par la mise en place de règles d'urbanisme adéquates, d'un cadrage des possibilités de densification / division par la collectivité pour en maîtriser le processus, et la mise en place d'un conseil aux particuliers.

Ainsi, projet politique et aspirations des habitants pourraient se retrouver à travers ce nouvel outil de développement urbain.



*L'articulation avec les autres outils de l'aménagement urbain
Extrait internet BIMBY*

> L'ENSAB expérimente la densification de lotissements existants à Chavagne (35) et Liffré (35)

L'atelier de projet « De l'architecture au territoire, du territoire à l'architecture » de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB) dirigé par Flore Bringand, architecte urbaniste et Laurent Lagadec, architecte, a répondu à l'appel à idées « remettre en ville nos lotissements » initié par le Pays de Rennes et l'AUDIAR en février 2011.

Cet atelier de projet, réunissant des étudiants en architecture de l'ENSAB et des étudiants urbanistes du master Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière (MOUI) de l'université Rennes 2, a mené l'exploration du renouvellement urbain et architectural de deux lotissements des années 60/70 situés au cœur des communes de Chavagne et de Liffré, en seconde et troisième couronne de l'agglomération Rennaise.

Ce travail a été l'occasion de donner du sens à la densification, où le projet collectif « partagé » est mis en œuvre par l'initiative privée.

Au delà de l'objectif quantitatif de la densification, l'atelier a exploré les formes urbaines et architecturales de renouvellement des lotissements d'après-guerre.

Un travail de prospective urbaine et architecturale, indépendant et complémentaire de la démarche BIMBY.

« Il ne s'agit pas de densifier pour densifier mais de définir la bonne distance, acceptable pour les habitants, pour ne pas dévaloriser leurs biens. Il y a aussi l'envie de rendre désirables ces lotissements, d'introduire des formes de convivialité, du vivre ensemble. »

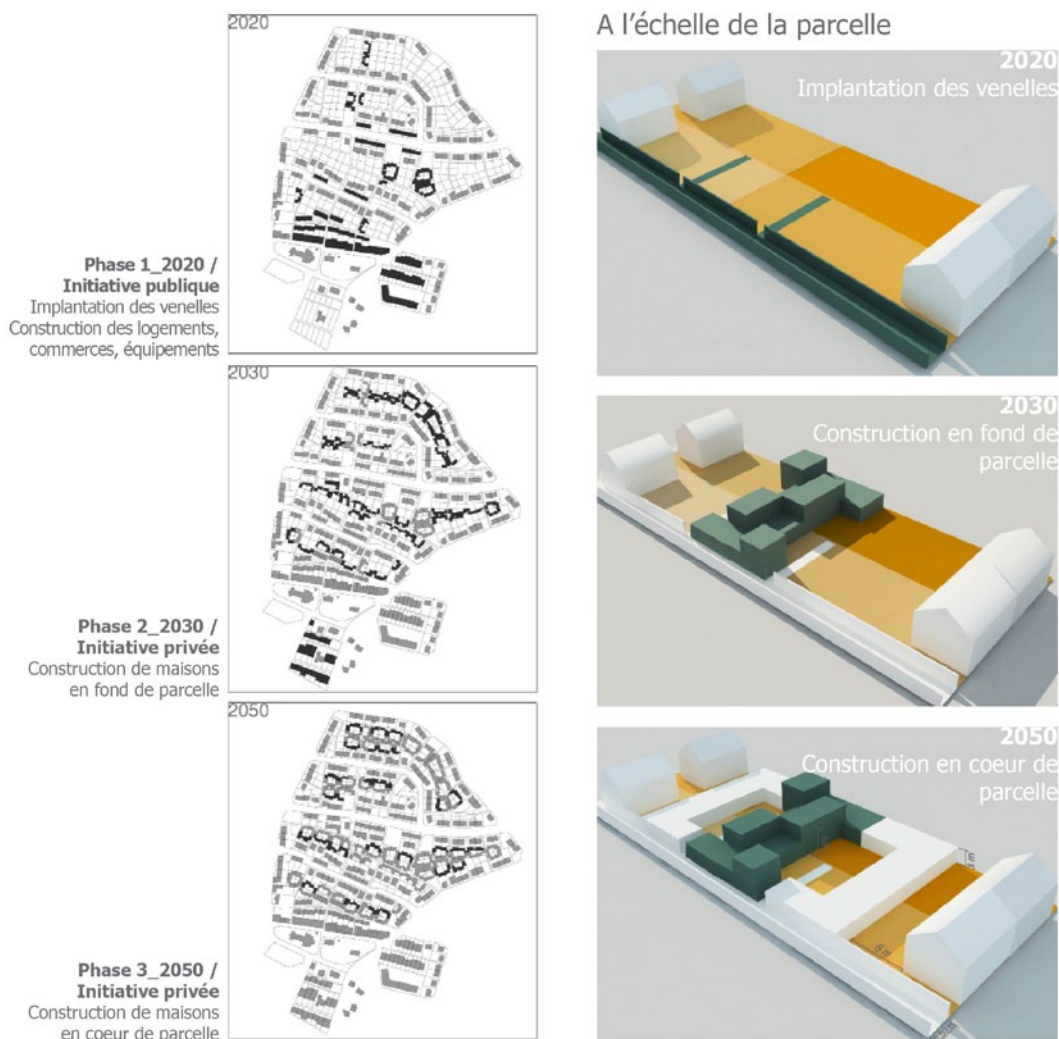
Flore Bringand,
Architecte urbaniste
Enseignante à l'ENSAB

Donner du sens à la densification

L'atelier s'est fixé de répondre à des problématiques majeures :

- le rôle des lotissements existants dans la réinvention de la centralité des communes périurbaines telles que Chavagne et Liffré ;
- l'invention de formes urbaines et architecturales respectueuses des habitants pionniers et désirables pour la génération suivante ;
- l'intensification du rapport à la nature comme vecteur de lien social et de structuration urbaine ;
- la remise en question du zoning et du mode de vie pendulaire centre/périphérie avec le retour et le développement des activités en cœur de ville induisant la mixité urbaine des lotissements centraux ;
- la remise en cause du « tout voiture » et la recherche de nouvelles interactions sociales à partir d'une renégociation de la place de la voiture, la libération d'espaces publics et privés pour de nouveaux usages et la création de nouveaux espaces dédiés à la voiture, créateurs de services.
- un développement urbain fondé sur le processus aléatoire et lent de l'intervention individuelle privée.

Une des propositions des étudiants en architecture de l'ENSAB et des étudiants urbanistes du master Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière de l'Université de Rennes 2 - Source Flore Bringand



M. Crocq, maire de Chavagne, a souhaité que soit présenté les travaux des étudiants aux membres du comité de pilotage du projet ZAC de la Touche (projet en phase opérationnelle) pour ouvrir le débat au sein de sa collectivité. Les résultats ont été salués et permettent donc de conforter la réflexion actuelle de la commune sur l'évolution du centre bourg.

S'il reconnaît des vertus à la démarche Bimby et les potentialités urbaines et architecturales explorées par les étudiants de l'ENSAB, il met en avant l'importance du travail de concertation avec les habitants et la nécessaire recherche d'un accord partagé entre élus et initiative privée.

Serge Travers, représentant l'Union des Maisons Françaises (UMF), se dit lui aussi séduit par le concept Bimby, au potentiel non encore exploité et plaide pour une image renouvelée des constructeurs aujourd'hui qui, pour certains d'entre eux, ont su dépasser l'image traditionnelle et banale des lotissements.

Il affirme que le champ d'action des constructeurs peut aussi se déplacer sur le champ du renouvellement urbain, ou participer à la revitalisation de petits bourgs ou villages.



Participaient à cette table ronde

Benoit Le Foll,
CETE Normandie Centre

Flore Bringand,
Architecte urbaniste
Enseignante à l'ENSAB

André Crocq,
Maire de Chavagne

Serge Travers,
Délégué régional de l'union des maisons françaises

Emmanuel Perez,
Architecte urbaniste à la DDTM35





Trouver la pertinence du projet au-delà des idées préconçues

Il faut accepter d'investir dans la connaissance des enjeux du territoire et de ses habitants, quitte à remettre en cause ses idées préconçues. Cela demande de prendre le temps de réfléchir : un projet pour quoi faire? Que va-t-il apporter? Comment va-t-il améliorer la vie au quotidien ?

Par des exemples concrets, il montre ainsi que les résultats d'études préalables peuvent amener à remettre en cause le projet initial pour éviter de s'engager dans une démarche vouée à l'échec.

A l'inverse ces démarches sont l'occasion de rebondir sur d'autres perspectives, parfois insoupçonnées mais toujours constructives surtout si elles sont nées d'une ambition partagée.

Ludovic Devernay, architecte-urbaniste à la DDTM 56

Contact : ludovic.devernay@morbihan.gouv.fr



Mobiliser les compétences pour faire face à la complexité

Au fil des ans, urbaniser est devenu un acte de plus en plus complexe et de plus en plus lourd de conséquences. En effet, il ne s'agit plus de délimiter des zones AU en périphérie des bourgs, d'y faire des lotissements et de placer une maison et deux places de stationnement sur chacun des lots ...

Il nous faut ré-affirmer des centralités, mieux greffer les extensions aux tissus urbains existants, acquérir le foncier nécessaire au bon moment et au bon endroit, consommer moins d'espace, moins d'eau et moins d'énergie, favoriser la qualité de vie et la sociabilité, préserver nos paysages et plus largement nos identités, piloter les projets au plus près des habitants, des usagers et des partenaires divers...

Nous vivons ainsi une période de rupture et nous devons apprendre ou ré-apprendre, chacun dans notre rôle, à faire face à cette nouvelle complexité en mobilisant les méthodes adéquates et les compétences nécessaires.

François MARTIN, architecte urbaniste à la DDTM 29

Contact: francois-r.martin@finistere.gouv.fr



Oser expérimenter et innover

Si la question de la temporalité et de la mise en place d'une ingénierie sont gages de réussite pour un projet urbain, les manières de penser et de projeter un aménagement urbain doivent être renouvelées. La méthode initiée par Bimby peut être une de celles-là : initiative privée conjugée avec projet public, renouvellement urbain sur des secteurs encore inexploités, résolution de la question de la maîtrise foncière, nécessaire pédagogie et véritable concertation auprès des habitants,...Ce type de démarche, encore aujourd'hui au stade de l'expérimentation et des premiers projets, doit désormais faire ses preuves pour convaincre les élus de tout son intérêt.

Emmanuel Perez, architecte urbaniste à la DDTM 35

Contact : emmanuel.perez@ille-et-vilaine.gouv.fr

Urbanisme et aménagement durables : une véritable révolution culturelle

Cette journée a illustré la diversité des solutions possibles en terme d'AMO, en fonction de la taille de la commune, de son appartenance ou pas à une structure supra-communale, de la nature du projet.

Le bénéfice de la démarche de projet global, structuré et quantifié, est maintenant bien intégré par les élus car il leur permet de savoir où ils s'engagent.

Son outil, le schéma de référence devrait idéalement être réalisé en amont des études stratégiques mais on constate encore trop souvent que les documents d'urbanisme, et notamment le PADD, ne reflètent pas l'expression d'un projet politique territorialisé.

Le constat de la diversité des enjeux qui doivent être croisés rend indispensable la présence de professionnels compétents pour intégrer les équipes pluri-disciplinaires : sociologues, économistes, paysagistes, urbanistes, architectes voire démographes ...

Faire de l'urbanisme de la sorte, c'est du sur mesure.

Le coût de ce recours à des professionnels dans les réflexions amont est largement amorti par les économies en investissement et en usage.

Une des autres difficultés est qu'il faut réfléchir à des termes différents, travailler sur des espaces et des échelles variés.

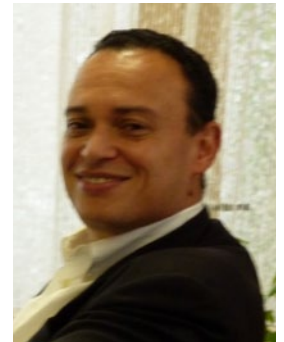
Nous avons vu que la concertation est une ressource incontournable et gage de réussite.

A travers la méthode expérimentale BIMBY, nous avons découvert un processus « gagnant/gagnant » où propriétaires et collectivités travaillent ensemble pour l'intérêt général.

On ré-invente ainsi un mécanisme qui existait dans les tissus anciens, avant les 30 glorieuses, où l'on reconstruisait la ville sur la ville, par le jeu des héritages.

Tous ces échanges sont encourageants, positifs, ils montrent que la démarche d'émergence et de réalisation des écoquartiers n'est pas résultat d'un empilement de procédures mais la construction de projets volontaristes, de projets de territoire, pensé et pesé dans sa globalité et dans sa singularité.

Sur nos territoires, les écoquartiers sont souvent des éco-bourgs où tous les ingrédients sont réunis pour répondre aux enjeux de l'aménagement durable et nous avons ensemble une révolution culturelle à mener avec la concertation comme véritable stratégie de projet.



Eric Parize, architecte-ingénieur à la DDTM22

Contact : eric.parize@cotes-darmor.gouv.fr

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

Directrice de publication : Françoise Noars

Rédaction : Françoise Pieribattesti

Conception-réalisation : DREAL Bretagne

Crédits photos : DREAL Bretagne