

Synthèse



Des écoquartiers en Bretagne

Comment s'y prendre ?

*Synthèse de la 1^{ère} journée d'échanges
du 3 février 2011*



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE

Comment s'y prendre ? avec qui ?



Françoise Noars,
Directrice régionale de
l'environnement, de l'aménagement
et du logement avec les grands
témoins.

L'acte d'aménager est devenu de plus en plus complexe car les besoins des habitants et des collectivités ont fortement évolué ces dernières années.

Il n'existe plus de réponse standard et une nouvelle organisation doit se mettre en place basée sur la mise en commun des compétences et la prise en compte des temporalités.

La journée du 3 février 2011 a rassemblé environ 160 personnes, élus et techniciens, pour débattre et échanger les expériences autour de ces sujets.

La journée a débuté par la présentation des enjeux, des besoins et de la temporalité d'un projet urbain, par la DREAL et les 4 DDTM.

Elle s'est articulée ensuite autour d'interventions d'élus et techniciens porteurs de projet et d'une table ronde constituée de « grands témoins » :

- Mettre en place une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour faire face à l'absence de moyens propres pour le pilotage.
Le quartier de la gare à Pont l'Abbé.
Daniel Couic, maire de Pont l'Abbé.
- Comment la démarche écoquartier interroge plus globalement le projet de la commune.
Claude Duval, maire de Mellé.

- Le choix de l'outil opérationnel en fonction de la nature du projet.

Projet de la ZAC de la Héronnière à Merdrignac.

Régine Angée, maire de Merdrignac.

- Mettre les opérateurs en concurrence pour optimiser la qualité du projet.

Le quartier Croizamus à Quéven.

Marc Cozilis, maire de Quéven, Daniel Guernec, DGS de Quéven, Jérôme Blanjoie, Directeur de CAP Lorient, Lynda Durand, architecte à CAP Lorient.

■ Les grands témoins

François Martin, représentant des DDTM de Bretagne. **Benoît Gandin**, directeur de la SEM EADM. **Emilie Le Jallé**, urbaniste conseil au CAUE22 et **Henri Le Pesq**, directeur du CAUE22. **Gérard Lejalé**, GL Conseil, bureau d'études AMO. **Philippe Yven**, GRT Ouest. Structure d'économie sociale et solidaire. **Benoît Houtekiete**, architecte à l'agence Menguy. **Joël Labbé**, maire de Saint Nolff, représentant le réseau BRUDED. **Didier Vilain**, directeur général de l'EPF de Bretagne.



La qualité de l'urbanisation est un enjeu majeur pour l'avenir de la Bretagne

Le territoire breton présente des défis importants à relever pour les années à venir – pression démographique et foncière, déplacements, fragilité énergétique, préservation des espaces naturels et agricoles. De nouvelles politiques régionales sont mises en œuvre et devront aussi évoluer en fonction de l'écoute des élus, à travers leurs projets et leur connaissance de terrain. Les projets d'aménagement des collectivités et plus généralement leurs réflexions sur l'urbanisme, sont des vecteurs importants de ces politiques et traduisent concrètement leurs ambitions pour un développement durable du territoire.



Répondre aux besoins vitaux, est-ce nouveau ?

Rompre avec les idées reçues et repartir des besoins vitaux des habitants

Il existe un lien historique fort entre les habitants et leur territoire. Il s'est dégradé au fil des ans en raison de l'abondance des ressources. Les besoins vitaux ont été perdus de vue :

- Un coût global accessible
- Se poser dès l'amont des réflexions la question des besoins, ne pas décider « à la place » mais mener une véritable concertation avec les habitants et les acteurs économiques sur ces besoins est une des clés pour parvenir à concevoir un écoquartier véritablement adapté.
- Un habitat proche des activités, des services et des emplois
- La tranquillité, l'intimité
- Le paysage, l'accès à la nature
- La culture, l'identité locale

Se poser les bonnes questions pour aboutir aux bonnes réponses

La réflexion globale sur le territoire breton permet aussi de penser local. Les enjeux cités en préalable deviennent des atouts si on parvient à mettre en place une nouvelle façon d'urbaniser. La croissance démographique permettra aux collectivités d'être plus fermes dans les prescriptions des documents d'urbanisme et des cahiers des charges de projet. La polarisation autour des bassins d'emploi et des zones littorales permet d'apporter une offre diversifiée.

Seule une réflexion pour une urbanisation « sur mesure » amènera les collectivités à se poser les « bonnes questions » :

- Quel mode de vie souhaite t-on développer sur sa commune ?
- Quels habitants souhaite t-on accueillir ? Pourquoi ? Pour quoi faire ?
- Dispose t-on des équipements et services nécessaires ?
- Quelles règles proposer pour que le quartier soit économe en eau, foncier, énergies ?
- Le contexte actuel et prévisible, l'acceptabilité sociale ?

Le rôle des communes est déterminant pour assurer la maîtrise qualitative et quantitative de l'urbanisation



Mellé, vue du centre bourg – source : mairie de Mellé

« Si on veut attirer de nouveaux habitants, il faut proposer des produits différents et nous, on peut vendre notre authenticité.

L'objectif de Mellé est de modérer le renouvellement de sa population sans utiliser un m² de terre agricole. Nous travaillons sur un concept de renouvellement rural. »

Claude Duval, maire de Mellé



Le quartier de la gare, à Pont l'Abbé

«Prendre le temps de la réflexion avant de décider a été difficile à faire passer au niveau de mes collègues élus. Pendant des décennies, la réalité du projet était dessinée avant d'avoir été réfléchi et changer de méthode est très compliqué»

Daniel Couïc, maire de Pont-l'Abbé

Définir la bonne stratégie et mettre en place les moyens adéquats

Le rôle des élus est de définir les orientations tout en se laissant suffisamment de marge de manœuvre pour s'adapter aux aléas. Aux techniciens ensuite de traduire ces ambitions et de vérifier leur faisabilité.

Mais le rôle de l'élu est aussi de décider de façon pertinente et pour cela il faut lui apporter des expériences, des outils, une culture.

Chaque territoire a sa spécificité, et pour certains, les contraintes amènent à agir « autrement » et à se diriger vers des solutions innovantes.

Les territoires ruraux par exemple ont d'indéniables atouts environnementaux et patrimoniaux mais souffrent d'un éloignement des bassins d'emploi. Réhabiliter un patrimoine bâti de qualité permet l'installation de nouveaux logements voire même de certains services ou activités pour les personnes ayant les moyens de se déplacer.

L'autre difficulté pour les communes petites ou moyennes, souvent dépourvues de services techniques, est d'obtenir du conseil et de s'assurer de la faisabilité de leurs ambitions. Les élus des communes moyennes cherchent souvent une prestation d'agence d'urbanistes, d'économistes, de techniciens qui leur dise : «Votre projet est faisable à telle condition pour répondre à tel besoin». Le rôle de l'AMO peut apporter une réponse à ces questions. Il est essentiel au cours de la phase de réflexion préalable pour affiner les diagnostics, organiser la participation des habitants, assier les décisions sur un argumentaire. Mais le recrutement d'une AMO est très difficile sur les territoires ruraux et même pour une ville moyenne. Pour la suite, il serait peut-être intéressant d'aborder la question qui prolonge l'AMO, à savoir la conduite de l'aménagement opérationnel des écoquartiers, sous des maîtrises d'ouvrages plurielles (collectivités, SEM, promoteurs).

Savoir se donner du temps

Prendre le temps de la réflexion est une étape fondamentale pour ne pas aboutir à une réalisation lourde de conséquences, pouvant obérer le budget pour plusieurs années. Une opération d'aménagement doit être longuement murie, « il faut prendre le temps d'aller vite » et la phase d'études préalables est fondamentale pour la réussite du projet. Elle permet de poser les questions, de définir les priorités, il ne faut pas négliger ce temps de réflexion amont qui ne se voit pas.



Savoir repérer les bons acteurs au bon moment

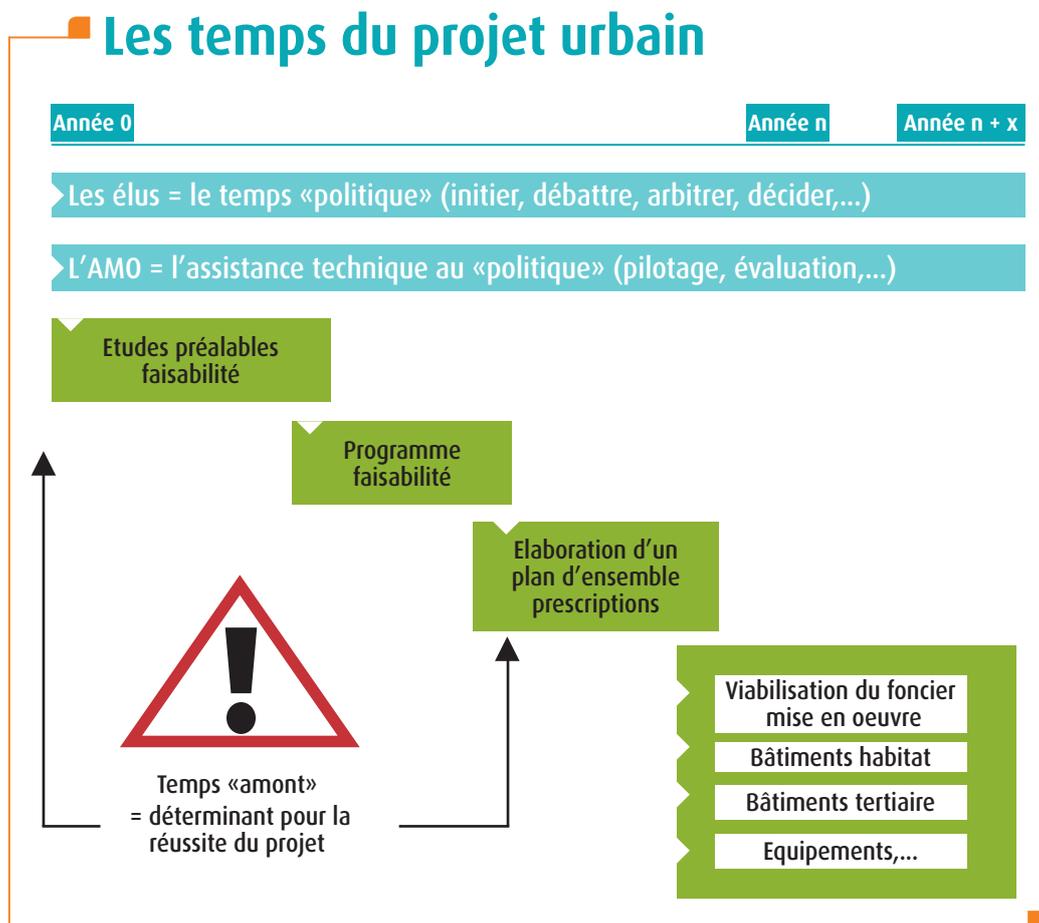
Une autre difficulté inhérente à une opération d'aménagement est la multiplicité des acteurs. C'est aussi une richesse car les échanges entre partenaires de cultures différentes permettent d'envisager les différentes dimensions du projet et leurs inter-connexions. Les équipes d'AMO et de maîtrise d'œuvre pluri-disciplinaires - architectes, urbanistes, paysagistes, économistes, bailleurs, associations d'habitants - seront monnaie courante et incontournables dans les années qui viennent.

L'indispensable participation des habitants, usagers et citoyens

Le travail avec les habitants s'organise souvent autour d'ateliers thématiques avec une animation spécialisée. Les démarches AEU de l'ADEME ou ADOU sur Rennes Métropole répondent bien à ces objectifs et établissent un dialogue constructif, en réunissant autour d'une même table les habitants actuels ou futurs, les associations, les usagers.

Les consulter et faire remonter leurs propositions permet souvent d'aboutir à des solutions originales, et favorise l'acceptabilité sociale. Ce travail favorise également l'accueil des nouveaux habitants, l'acceptation de la mixité sociale et l'intégration des solidarités.

Ces réflexions aboutissent souvent à un document stratégique de type « charte environnementale » qui servira à d'autres projets car représentative du regard des habitants sur leur ville ou leur village.



Des fondamentaux méthodologiques



Régine Angée, maire
de Merdrignac.

« Réaménager l'existant permet de se rapprocher des services, de développer l'économie locale. Les petites opérations en cœur de bourg reprennent les valeurs de la vie associative, redonnent la possibilité de se croiser. »

Didier Vilain, directeur de l'EPF Bretagne

Un schéma de référence

C'est la première ébauche du projet dans sa globalité. Il exprime les idées forces, les éléments structurants, les grands principes de composition. C'est en quelque sorte un PADD.

Maîtrise du financier et portage foncier

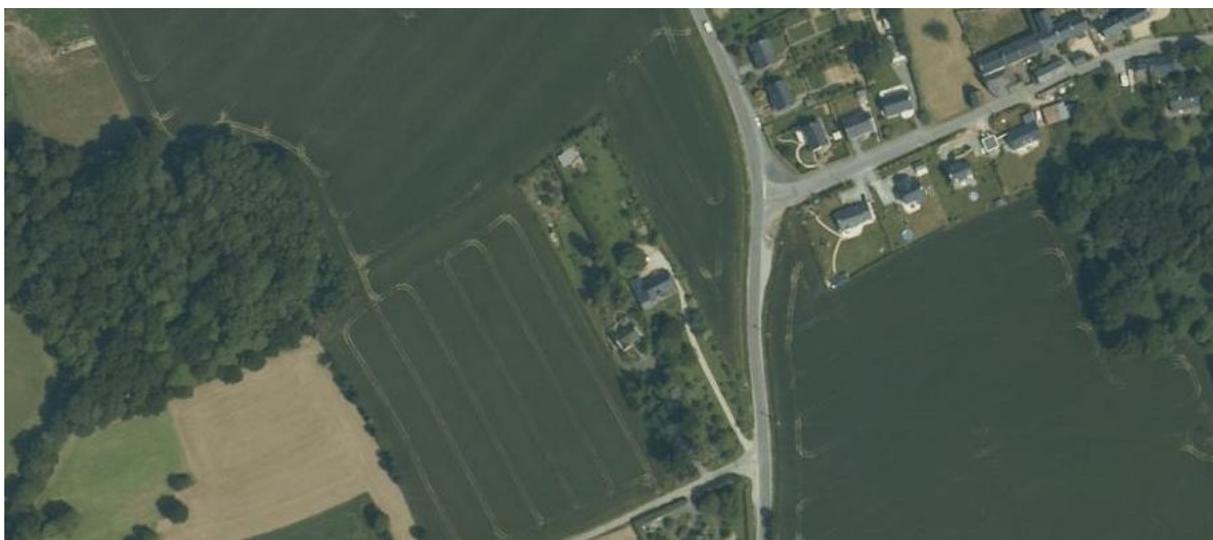
Pour éviter la consommation des terres agricoles et du patrimoine naturel, une solution est d'utiliser ce qui existe. Mais la maîtrise du foncier par les communes n'est pas toujours facile, surtout dans les territoires soumis à une forte pression.

L'établissement public foncier de Bretagne intervient pour aider les collectivités à réfléchir sur l'avenir de leur centre bourg et porter le foncier à plus ou moins long terme. Les agglomérations et les SEM s'organisent également sur les territoires les plus tendus.

Les outils d'intervention sur le foncier – déclaration d'utilité publique, expropriation – existent et permettent dans certains cas d'accueillir une population qui n'a plus les moyens de se loger.

Un outil juridique opérationnel adapté aux enjeux, aux acteurs et aux projets

Les outils existent (ZAC, lotissement...). Choisir le bon outil ou une combinaison d'outils relève du rôle de l'AMO.



Éviter le grignotage des terrains agricoles.

Source : GéoBretagne

La collectivité est garante du projet global

Le projet établi dans le cadre d'une gouvernance adéquate va permettre à la collectivité de passer en phase opérationnelle en choisissant ses différents intervenants (cabinets d'étude, aménageurs, investisseurs...)

La mise en concurrence permet de concrétiser la stratégie de développement durable sur le territoire. Elle est basée sur un cahier des charges présentant généralement les prescriptions architecturales, les performances énergétiques et le programme. Il peut être complété par un schéma de plan de masse qui doit permettre une négociation avec les candidats sur le prix de sortie.

Les intervenants doivent s'adapter au projet de la commune et non l'inverse.

La commune est ainsi en mesure de choisir le meilleur rapport qualité/prix.

Cette innovation pose toutefois le problème du changement culturel des promoteurs et des entreprises qui ne sont pas encore prêts à répondre à ce type de sollicitation.



Marc Cozilis, maire de Quéven, **Lynda Durand**, architecte à CAP Lorient.

« La mise en concurrence permet de remettre chacun dans son rôle : les promoteurs dans leur métier de constructeurs et les élus dans leur rôle de décideurs. »

Marc Cozilis, maire de Quéven



Plan 1 : Schéma de plan de masse de l'écoquartier à Quéven

Tous les acteurs s'accordent sur l'enjeu de la maîtrise de l'urbanisation. Il faut redéfinir des méthodes, clarifier les rôles et mobiliser les moyens nécessaires.

Les services de l'Etat ont entre autre pour missions de mettre au point des outils et de diffuser les bonnes pratiques.

Cela permet de valoriser les projets intéressants et d'échanger entre les partenaires.

Les DDTM étant plus spécifiquement chargées des relations avec les collectivités notamment pour l'émergence de projets et le suivi des expérimentations.

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