

Des collectivités qui rendent leurs habitants acteurs de la sobriété foncière

Webinaires du 5 et 7 novembre 2024

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) nécessite un changement de paradigme en matière d'urbanisme et d'aménagement. Après des décennies d'étalement urbain, comment renouveler et densifier les cœurs de ville et cœurs de bourg sans se heurter à l'opposition des habitants ? Et si une partie de la réponse se trouvait dans la place active donnée aux habitants par les collectivités dans leurs projets ? Deux collectivités bretonnes, Saint-Martin-des-Champs (29) et Grand Fougeray (35), décidées à faire de leurs habitants des acteurs de la sobriété foncière, partagent leur expérience.



Quelques chiffres sur l'artificialisation et sa perception

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a publié en janvier 2023 un rapport détaillant la consommation foncière en Bretagne de 2011 à 2021. Durant cette période, 17 926 hectares d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) ont été artificialisés, soit environ 0,7 % de la superficie totale de la région (qui s'étend sur 2,7 millions d'hectares). Les surfaces artificialisées à destination de l'habitat représentent trois quarts (74%) de la consommation foncière bretonne d'ENAF. Ainsi, sur la période considérée, la consommation à destination de l'habitat est de 1 318 ha par an en moyenne et de 408 ha pour l'activité économique. Cette consommation d'espaces se répartit de façon contrastée entre les territoires bretons.

Par ailleurs, la Fabrique de la Cité a commandé auprès de l'institut Kantar Public [un sondage national d'opinion sur la perception de l'artificialisation des sols](#). Il ressort des résultats que la lutte contre l'artificialisation des sols est un sujet d'importance pour 88 % des Français. Parallèlement, les Français demeurent attachés à la maison individuelle : d'après le même sondage, 79 % préféreraient dans l'idéal vivre dans ce type de logement, une constante depuis plusieurs décennies (autour de 75 % à 80 %). Enfin, le sondage permet d'identifier trois leviers principaux à l'acceptation d'habiter en collectif chez ceux qui préfèrent le logement individuel : (1) ne pas être gêné par le voisinage (32 %), (2) avoir accès à un espace extérieur privatif (24 %) et (3) faire des économies de chauffage ou d'énergie (19 %).

Les intervenants et intervenantes

Webinaire du 5 novembre

François Hamon, Maire de Saint Martin des Champs et Marc ROUSIC, Adjoint au Maire sont intervenus pour présenter la concertation citoyenne engagée dans le cadre du projet de renouvellement du quartier de la gare

Webinaire du 7 novembre

Nadine DRÉAN, Maire de Grand Fougeray est intervenue pour présenter le projet Les Berges du Ruisseau du Château, un écoquartier en densification sur fonds de parcelles avec l'adhésion des habitants



TI-KER SAINT-MARTIN-WAR-AR-MAEZ
(PENN-AR-BED)



MAIRIE
DE
ST-MARTIN-DES-CHAMPS



Saint-Martin des Champs, Renouvellement Urbain du quartier Gare : Pour qui et avec qui ?

La commune de Saint-Martin-des-Champs (plus de 4 700 habitants), voisine de la Ville de Morlaix (29), porte un projet de renouvellement urbain et de densification d'un quartier résidentiel, en partenariat avec Morlaix Communauté et la Ville de Morlaix. L'objectif étant de requalifier le quartier tout en préservant l'histoire et l'identité du territoire. Situé en centralité, proche de la gare et à 500 mètres de nombreux services, le quartier fait l'objet, depuis 2011, d'acquisitions à l'amiable par les collectivités et l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), à la suite de la signature d'une convention. En 2016, un premier projet est lancé avec pour objectif d'intégrer les citoyens dans la conception, à travers la mise en œuvre d'une démarche de participation ambitieuse.

Au lancement de la concertation, une exigence particulière

Dès 2017, une concertation active a été mise en place, plaçant la maîtrise d'usage au centre des échanges et permettant aux habitants du quartier et aux futurs habitants de co-construire le projet à partir d'une « page blanche ». Lors de la première réunion publique, organisée dans le pôle culturel local, environ 100 personnes étaient présentes. Ce succès de mobilisation a été permis par le déploiement d'une communication large (boitage et porte à porte, page internet, presse locale, panneaux lumineux). Toutefois, ce premier temps de concertation s'est avéré plus agité que prévu : certains habitants craignaient initialement une transformation radicale du quartier et un projet pré-défini par l'équipe municipale. Un collectif d'habitants s'est créé pour relayer cette inquiétude, rendant cruciale la transparence de l'engagement de la commune dans cette démarche participative. De plus, l'organisation de la salle avec des gradins et une scène a généré un sentiment de distance, ce qui a conduit les organisateurs à privilégier par la suite des formats plus interactifs et inclusifs, avec des tables et des chaises disposées de manière à faciliter les échanges. Les temps suivants et la suite de la concertation se sont progressivement apaisés pour laisser place à des relations de confiance centrées sur le travail sur le projet.

La co-production citoyenne du projet

Un diagnostic approfondi a ainsi été mené avec les habitants à travers des balades dans le quartier, permettant aux participants de partager leurs perceptions sur les atouts et les limites de leur environnement. Une série d'ateliers collaboratifs a également été organisée dans une salle associative située au cœur du quartier. Ces ateliers, structurés sous différents formats - échanges en groupes, études de scénarios - ont permis d'intégrer une pluralité de points de vue. Pour compléter le diagnostic, l'équipe de maîtrise d'œuvre a tenu une résidence de trois jours dans le quartier, offrant aux habitants un espace de dialogue individuel et informel.

Une méthodologie déployée sur tous les projets de la commune

La méthodologie de concertation adoptée par les élus et présentée ici est dorénavant répliquée sur la plupart des projets de la commune. L'objectif est simple : rassembler tout le monde (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, les partenaires et les usagers) pour coconstruire. Il n'existe pas différents groupes de discussions et de prise de décision mais bien un seul et unique COPIL élargi, au sein duquel chacun peut s'exprimer. Ce sont ensuite aux élus de trancher puisque « *La raison l'emporte sur la passion* » selon les mots de M.HAMON.



Carte des enjeux identifiés lors de la conduite du diagnostic concerté



Des orientations nombreuses et ambitieuses

Ce travail a permis d'aboutir à un projet d'aménagement largement partagé. La densification s'effectue principalement en fond de parcelles, et un cheminement d'accès réservé aux mobilités douces va être créé. Les recommandations ont été intégrées dans un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAP). La programmation issue de ce travail présente plusieurs projets innovants. Un habitat partagé senior, porté par un groupe de femmes et Finistère Habitat, répond aux enjeux de vieillissement de la population (38 % de la population de la commune a plus de 60 ans). L'association Ty-Caroline porte un projet d'habitat inclusif de 6 studios destinés aux adultes autistes. De plus, une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) pour enfants va ouvrir dans l'ancienne salle associative rénovée, pouvant accueillir 12 enfants, dont 4 en situation de handicap.

Le projet inclut également des objectifs paysagers et environnementaux et visant à conserver les murets en schiste existants et à préserver le patrimoine végétal. Un travail de concertation a également été mené sur les rues adjacentes à la zone de projet.

En résumé

Après des débuts relativement tendus, la concertation a été une réussite. Elle a permis de prendre en compte les besoins des usagers tout en créant du lien entre les habitants, et elle a su mobiliser en nombre une population largement représentative de la commune. Cette expérience illustre la manière dont un projet qui s'inscrit dans une approche de participation active, permet une co-construction de l'espace urbain et peut mener à une densification ambitieuse, adaptée aux besoins et acceptée par les citoyens.



Plan du projet final

Les Berges du Ruisseau du Château, un écoquartier en densification

Les Berges du Ruisseau du Château à Grand-Fougeray, commune située entre Rennes et Nantes, est un projet d'écoquartier porté par la municipalité. Cette commune de 2 504 habitants est organisée en étoile autour d'un centre-ville regroupant plusieurs services et une riche offre de commerce. Elle présente un parcellaire en lanière avec des jardins à l'arrière des maisons, sans accès au bout des terrains. L'équipe municipale s'est rapidement emparée des enjeux de sobriété foncière pour conduire sa politique d'aménagement et de création de logements, en cherchant à engager des projets de densification en centralité et à connecter tous les quartiers et les services par des voies de mobilité douce.

La densification comme première réponse au ZAN

Le projet est situé au nord-est du centre-bourg de la commune, sur des fonds de parcelles donnant sur le ruisseau de l'étang du château (en référence à un ancien château dont seule une tour subsiste) et un étang. Cette zone était déjà considérée comme à fort enjeu avant la concrétisation du projet actuel. En 2018, un emplacement réservé avait été mis en place en fond de parcelles pour réaliser une voie de mobilité douce, et une parcelle au nord de la zone de projet avait été désignée pour un projet d'extension de l'hôpital de la commune. C'est à l'occasion de l'entrée de la commune dans le dispositif Petites Villes de Demain que le projet actuel a émergé. Une fiche action prévoyait de prioriser des secteurs opérationnels pour densifier davantage, compte tenu du découpage en lanière du parcellaire. Le secteur du projet a donc été priorisé pour créer 33 logements, dont une partie en logement collectif social et le reste sous forme de logements intermédiaires en densification. Ce choix a été fait avant de connaître la cartographie du MOS, mais ce dernier a conforté le choix des secteurs ciblés.



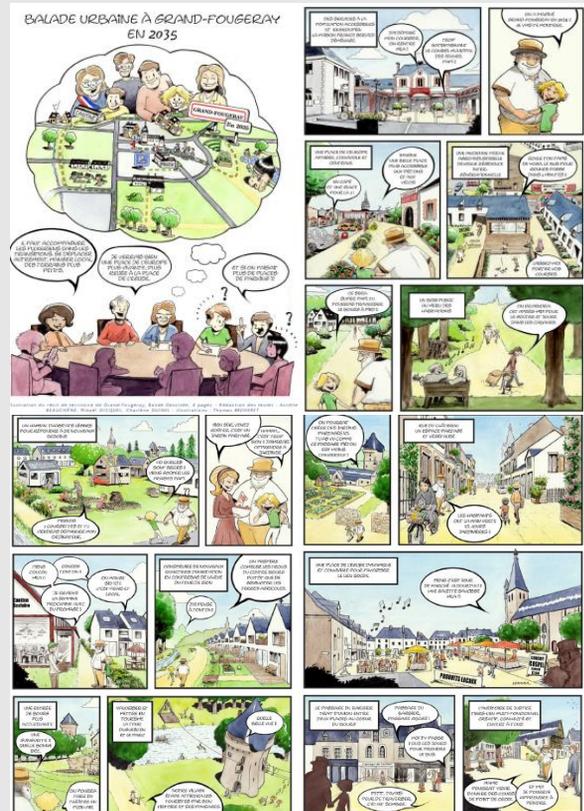
Carte du MOS breton. Les zones en bleu sont considérées comme consommées dans le cadre de l'application du ZAN pour la période de 2021 à 2030. La commune dispose de 4,9 ha pour cette période, or un projet de lotissement en extension est déjà en cours. La zone du projet, en clair, est donc priorisée car située dans un espace considéré comme déjà consommé.

La clé du succès : mener une politique locale concertée

Le dispositif Petites Villes de Demain a également permis de consulter la population sur la politique d'aménagement de la Ville en impliquant les habitants, les commerçants et les élus, mobilisés dès les premières étapes. Des entretiens individuels ont permis de recueillir les retours des commerçants, et des questionnaires ont été partagés avec la population. Des tables rondes, des ateliers et des balades de diagnostic urbain ont également été organisés en phase de diagnostic et pour discuter en amont des orientations du projet, faciliter une compréhension commune des enjeux et renforcer le lien avec la population.

La participation à ces différents temps a varié, avec une moyenne de 30 participants. Le conseil municipal des enfants a également été impliqué, permettant également aux plus jeunes de contribuer et de comprendre les enjeux liés à l'aménagement. Pour améliorer l'acceptabilité du projet de densification, des ambassadeurs ont été formés pour diffuser l'information et échanger avec les habitants.

Au moment de restituer la démarche, dans une logique de vulgarisation et de communication élargie, la commune a mobilisé les compétences en dessin d'un habitant pour réaliser une petite bande dessinée présentant l'ensemble du projet à moyen terme de la commune, en complément des plus classiques fiches actions.



Bande dessinée de présentation du projet de la commune à l'horizon 2035

Acquisition foncière à l'amiable, un travail de longue haleine

Pour sécuriser les parcelles nécessaires, la commune a signé une convention avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) et a commencé à acquérir des parcelles à l'amiable afin d'éviter des mesures coercitives d'expropriation. En 2022, une réunion a rassemblé tous les riverains pour expliquer les travaux d'enfouissement des réseaux dans la rue du Four de Sion, dont les propriétaires fonciers du projet étaient riverains. La Maire en a profité pour présenter à nouveau les fiches actions de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), mettant en lumière les potentiels de construction, notamment en bout de parcelle. Parallèlement, Mme la maire a maintenu un dialogue continu avec les propriétaires. Plusieurs d'entre eux ont ainsi manifesté leur intérêt pour vendre, facilitant ainsi la maîtrise foncière de la commune sans recourir à des procédures contraignantes.

Cette approche douce a permis de gagner progressivement la confiance des propriétaires concernés, qui voient dorénavant dans ce projet une opportunité de valoriser le fond de leur parcelle actuellement inutilisable en raison de l'absence de voies d'accès.



Plan du projet actuel



La Boîte à outils

- [Artificialisation des sols : quels avenir pour les maisons individuelles ?](#) par Vincent Le Rouzic, Directeur des études de La Fabrique de la Cité, Janvier 2023
- Consulter le [Cahier des Prescription Architecturales](#), Paysagères et Environnementales concerté sur le Quartier de la Gare à Saint-Martin-des-Champs
- Retrouver toutes les ORT et la démarche « [Grand-Fougeray 2035 !](#) », Petite Ville de Demain