

## Ateliers écoquartiers régionaux

Atelier de l'AIN  
Du 18 décembre 2012 à Bourg-en-Bresse



### Contexte de la thématique :

Le thème de la planification est important dans le contexte de la mise en place de « l'urbanisme dit de projet » voulu par la loi Grenelle 2. En effet, cette nouvelle approche de l'urbanisme propose aux collectivités compétentes d'affirmer de manière plus précise leur politique d'aménagement et de développement, notamment au moyen des « orientations d'aménagement et de programmation »

### Organisation :

Le 3ème atelier EcoQuartier a réuni près de 80 personnes à Bourg-en-Bresse. L'assemblée était composée d'une vingtaine d'élus, les autres personnes étant des fonctionnaires de l'Etat et des collectivités territoriales et des partenaires associés. Le nombre de participants par rapport aux autres ateliers est en progression. A quelques exceptions près, les communes représentées ne sont pas les mêmes qu'aux ateliers précédents.

### Les interventions : le programme et les réactions

Un mot d'accueil par Denis Domallain, directeur de la DDT01 ouvre cet atelier et rappelle que le thème de la planification reste important dans le cadre de l'urbanisme de projet.

Conformément au programme, les présentations effectuées lors de cet atelier sont les suivantes :

#### 1) La démarche éco-quartier illustrée par l'histoire d'un projet dans un contexte difficile

Cette intervention de C. CREISSELS, Urbaniste, retrace l'expérience vécue par une commune du Vaucluse sur un projet d'aménagement déposé par un particulier sur un périmètre compromettant le développement urbain futur de la collectivité. L'expérience montre que sans moyen de cadrage prévu au moment de la planification, les élus peuvent se retrouver en situation de blocage dans l'évolution cohérente du territoire. Corine Creissels souligne aussi les différences entre un « urbanisme urbain » et un « urbanisme rural et périurbain ». En milieu rural, les opérations d'urbanisme se réalisent le plus souvent suite à une opportunité, avec peu de moyens (pas d'EPF...) et dans une proximité forte entre élus et propriétaires fonciers. Le PLU doit être stratégique pour anticiper les potentielles opérations immobilières. Pour conclure son exposé, elle explique la nécessité d'un changement d'esprit dans le passage des POS vers les PLU Grenelle en intégrant la transition « du droit à construire » vers un « urbanisme durable ». Cette transition est délicate et on observe de nombreux recours. Il est nécessaire, par la concertation lors de la démarche PLU, d'user de pédagogie envers les citoyens afin de les intéresser à l'avenir de leur commune plutôt qu'à leur propre intérêt et cela demande du temps. La planification doit permettre d'équilibrer des exigences publiques et la dynamique privée.

#### Les réactions : Questions / Débat :

*A quel stade se trouve la commune aujourd'hui ?*

La commune a lancé un PLU. Un travail sur le SCOT a permis de « désamorcer » les problèmes politiques communaux.

*Quelles démarches citoyennes ont été associées dans l'élaboration du PLU ?*

En dehors de la concertation réglementaire, il n'y a pas eu de formes de participation citoyenne particulière. Toutefois, une prise de conscience du maire a été suscitée afin d'impliquer les citoyens au projet communal.

*Pourquoi ne pas laisser la dynamique privée dans un projet ?*

Corine Creissels explique que ce cas d'école montre à quel point un projet privé, sans exigences publiques pouvait occulter l'avenir. Le maire a pris conscience que cette urbanisation au fil de l'eau sur laquelle il n'a aucune maîtrise quant à son rythme et à son phasage avait des conséquences néfastes sur les enjeux en termes d'équipements publics.

## **2) Commune de Dagneux (01), planification, un outil pour un aménagement durable**

Monsieur Guillot-Vignot, maire-adjoint de la commune a présenté sa démarche d'élaboration de PLU. Dagneux est une commune à proximité de l'agglomération lyonnaise en forte croissance démographique avec une pression foncière importante. Trois démarches ont été conduites en parallèle :

- une étude AEU® ( approche environnementale de l'urbanisme)
- des études opérationnelles pour les trois opérations cœur de village
- la révision du PLU

M. Guillot-Vignot souligne l'importance de l'enseignement tiré de l'étude AEU®. Celle-ci a permis de porter un regard croisé sur l'urbanisme, l'environnement, les espaces verts et de définir les enjeux majeurs, les orientations d'aménagement (OAP) et les morphologies urbaines sur les différents secteurs potentiels, les logiques de circulation. Cette étape importante, qui a duré 4-5 mois, a été fructueuse en matière d'idées, percutant l'esprit et éclairant des réflexions pour l'élaboration du PLU (hiérarchisation des voies, rabattement vers les 2 gares, concentricité des zones à urbaniser, mixité sociale, préservation et développement des commerces, trajectoires résidentielles...). Une étude d'urbanisme opérationnel a également été conduite pour les opérations cœur de village (avoir une première approche des ambiances, des volumes...) Globalement, l'ensemble de ces démarches a permis de développer une vision des espaces à urbaniser à court et à moyen terme. Ces différentes études se sont enrichies les unes par rapport aux autres.

- M. Guillot-Vignot livre à l'assistance son sentiment sur cette expérience : compliquée (les citoyens posent de nombreuses questions, critiquent...) mais passionnante ! Il est important d'associer de nombreux partenaires (plus riche de solutions) et d'assurer un véritable management de projet.

### **Les réactions : Questions / Débat :**

Cette intervention est très intéressante dans le sens où elle montre qu'au delà de la terminologie « d'écoquartier », cette démarche présente un certain nombre de caractéristiques conduisant à un urbanisme plus vertueux.

*Quelles autres acteurs ont été impliqués dans les études ? Élus, citoyens ?*

Au sein de l'équipe municipale, 7 à 8 élus ont été très impliqués. C'était très lourd ! La durée totale de la démarche a été de 3-4 ans. Il n'y a pas eu une implication des citoyens par une concertation organisée, mais une plutôt une forte communication. Cela a fait émerger progressivement pour les propriétaires une prise de conscience des enjeux.

*Les coûts sont souvent un frein à la réalisation des études ? Comment la commune a pu financer une partie de ces études ?*

Le montant de l'AEU® se situe dans une fourchette comprise entre 18 000€ et 20 000€. Cette approche, cadrée par les services de l'ADEME, a été subventionnée par celle-ci. Au delà du coût, ce n'est pas seulement une belle étude mais surtout un apprentissage des élus sur 4 années !

*Les écoles d'architectures peuvent-elles apporter une contribution dans le cadre d'études urbaines lancées par des élus ?*

A titre d'exemple, Guy Marchand explique que le CAUE et la DDT de l'Ardèche ont lancé en 2011 un concours à idées ouvert aux étudiants en architecture. La DREAL avait été associée pour l'animation (participation au jury, ..) et le financement. Cette contribution s'est établie sur une organisation structurée et non sur une sollicitation directe.

*Pourquoi y a t il eu un bureau d'étude autre que l'urbaniste pour conduire l'AEU® ?*

Au départ, l'AEU a été impulsée par le CAUE (j'ai un ppt de Dagneux qui est formulé de cette manière). L'urbaniste a eu un rôle de conseil, les élus ont fini par comprendre le vrai intérêt de cette étude, et c'est pourquoi ils ont lancé, avec l'appui de l'ADEME, la consultation d'un BE pour réaliser

cette AEU. « le CAUE nous a conseillé de faire réaliser une AEU par un autre bureau d'étude pour bénéficier d'un regard différent. »

*Pourquoi le cœur de village n'a pas été concerné par l'AEU® ?*

Si, au départ il y a eu des scénarios sur le cœur de village, mais cela n'a pas été poursuivi par la suite.

### **3) Énergie et Climat : évaluer les enjeux à différentes échelles territoire, quartier puis bâtiment**

Sébastien Contamine de L'ADUHME (agence locale des énergies et du climat dans le Puy-de-Dôme) présente l'impact énergétique et environnemental de la planification d'une part à travers l'importance d'une prise en compte d'une densification adaptée au territoire et d'autre part à travers une comparaison entre deux projets.

La conclusion résume l'objet de son intervention : L'énergie ne se limite pas à la technique et au chauffage, mais l'enjeu énergétique, c'est aussi dans l'urbanisme et l'aménagement de zones, du territoire par la prise en compte :

- de la compacité,
- de l'éclairage,
- des déplacements,
- des réseaux
- de l'alimentation
- des matériaux ...
- des impacts sur les équipements publics (coûts, investissement, fonctionnement,...)

Sur le site de l'ADUHME, plusieurs documents sont proposés en téléchargement.

### **4) Présentation de densification du tissu urbain par redivision parcellaire : la démarche Bimby**

Benoit Le Foll, du CETE Normandie, présente la démarche Bimby, projet de recherche sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche, d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans, rassemblant 10 partenaires publics : les Communautés d'Agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines, le CAUE de l'Eure, les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture de Paris Belleville, Rouen et Marseille, le LATTs (ENPC) et le RIVES (ENTPE), ainsi que deux bureaux d'études du Réseau Scientifique et Technique du MEEDDTL : le CETE Normandie Centre (pilote du projet) et le CETE Ile-de-France (co-pilote).

Ce projet est actuellement expérimenté sur des communes du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le fondement de cette recherche part des constats suivants :

- le besoin en logements ne cesse de progresser,
- la part de logement individuel, plus consommatrice d'espace que le collectif, reste très importante.

Face à ces constats, la problématique est la suivante :

Des disparités se créent. Le vieillissement de la population entraîne une décroissance démographique sur certains secteurs centraux, les jeunes générations étant contraintes d'habiter en périphérie pour trouver un logement sur un secteur où le prix du foncier reste plus raisonnable. Sur ces secteurs vieillissants, on relève que le nombre de personnes de + de 65 ans habitant sur des parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup> reste élevé.

Le projet de recherche s'inscrit dans le cadre d'une réflexion sur les redivisions parcellaires afin de pouvoir offrir de nouvelles possibilités pour construire : c'est la démarche Bimby (*Build In My Back Yard*), c'est-à-dire : "Construit dans mon arrière-cour"

L'étude prospective démontre les éléments suivants. Il suffit que 1% des ménages habitant en logement individuel acceptent une redivision parcellaire pour libérer un gisement en foncier conséquent permettant de produire du logement.

La démarche est basée sur une « inversion de réflexion » : on part de l'initiative individuelle sur la parcelle en occultant dans un 1er temps toute règle.

L'expérimentation s'est déroulée sur une commune de la façon suivante :

- accueil individuel des habitants pour recueillir des idées de projets,
- réalisation d'une maquette numérique de leur projet sur leur parcelle,
- 25% des habitants se sont prêtés au jeu et parmi eux 80% ont pu faire projeter un projet,
- parmi ces projets, tout n'est pas forcément recevable, les projets devant s'inscrire dans l'intérêt commun puis actés dans un cadre réglementaire (PLU).

La démarche consiste ainsi à recenser les projets, à négocier pour aboutir à l'intérêt commun puis à faire le PLU.

Les premières conclusions de cette expérimentation sont les suivantes :

- contre toute attente, ce n'est pas forcément les initiatives des administrés ayant peu de moyens et recherchant une forme de financement qui ont été les plus nombreuses. Les propriétaires aisés ayant une logique davantage tournée vers la gestion de patrimoine ont été générateurs de projets multiples de redivision parcellaire.
- environ la moitié des logements projetés par ces redivisions sont destinés à des membres de la famille.

#### Les réactions : Questions / Débat :

*Comment accompagner le mouvement? Car cela se fait déjà « naturellement » et on ne le maîtrise pas !*

L'objectif n'est pas de déréglementer mais au contraire de réguler sur certaines zones.

L'étape suivante consiste à réfléchir avec les élus sur la pertinence des projets et à définir la règle permettant de les faire émerger !

*Comment concilier ZAC et Bimby?*

Ce sont deux démarches différentes qui obéissent à des logiques différentes : la ZAC est une démarche globale et un outil réglementaire plutôt à l'échelle d'un îlot, alors que le bimby est une forme de coordination de démarches individuelles.

#### 5) Informations sur le label et clôture de l'atelier

Le label EcoQuartier a été annoncé par la Ministre Cécile DUFLOT le 14 décembre. En 2013, les premiers labels concerneront les opérations lauréates des appels à projets 2009 et 2011, qui bénéficieront d'une procédure simplifiée et accélérée.

Le processus d'attribution du label ÉcoQuartier repose sur 3 étapes :

- la première étape, au démarrage de son projet, la collectivité signe la charte nationale qui encourage les élus à suivre les 20 engagements vers la ville durable.
- la deuxième étape : l'équipe projet entre dans un réseau, bénéficie de l'évaluation de ses objectifs et du suivi de sa démarche, pour pérenniser ses ambitions à tous les temps forts du projet. Lorsque le projet est mûr et sa qualité reconnue, il est inscrit dans la « démarche nationale ».
- la troisième étape : une fois sa réalisation bien engagée, le projet demande le label national ÉcoQuartier, sur la base des réponses qu'il a apportées aux 20 engagements, évaluées sur 20 critères (liés au contexte) et mesurées sur 20 indicateurs (liés aux enjeux nationaux).

#### Questionnaire de satisfaction:

Un questionnaire de satisfaction a été mis en ligne via le robot enquêteur. Le support numérique ne permet pas d'avoir autant de retour de réponses aussi important qu'avec un questionnaire distribué sous version papier.

Le thème traité par cet atelier a apporté globalement les réponses attendues par les élus.

Les participants considèrent que cet atelier est une porte d'entrée pour rencontrer des acteurs impliqués dans le thème abordé et ils jugent pertinentes les présentations sur le thème de la planification. Une demande d'approfondissement sur ces thèmes, est souhaitée, en particulier sur les outils opérationnels.

Lyon, le 14/01/2013