

Ateliers écoquartiers régionaux

Atelier Savoie - Haute-Savoie
du 8 novembre 2011 à Annecy



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 37 personnes à Annecy. L'assemblée était composée de 21 élus, les 16 autres personnes étant des fonctionnaires de l'état et des collectivités territoriales et des partenaires associés. Le nombre de participants par rapport aux autres ateliers reste quasi stable. Les communes représentées ne sont pas les mêmes qu'aux ateliers précédents.

Les interventions : le programme et les réactions

Un mot d'accueil par Cécile Martin, adjointe au DDT ouvre cet atelier et rappelle que le thème de la planification reste important dans le cadre de l'urbanisme de projet et permet la mise en place d'outils tels le renforcement des orientations d'aménagement et de programmation.

Le programme d'intervention prévu à cet atelier s'est illustré par les présentations 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 stratégique pour la collectivité. L'expérience montre que sans moyen de cadrage par la planification, les élus peuvent se retrouver en situation de blocage dans l'évolution cohérente du territoire.

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 « dégonfler » les problèmes politiques communaux : le terrain appartient toujours à un ancien élu de l'opposition.

Concernant l'espace public : quelle implantation, quelle réflexion urbaine ont été choisies ? La difficulté de l'OAP (Orientation d'Aménagement de Programmation), le projet architectural et la forme urbaine ont-ils été anticipés ?

Une réflexion urbaine a été conduite afin de préserver l'identité du bourg : conserver les équipements et services à proximité du centre-bourg. Une OAP peut effectivement préparer la mise en place d'un EcoQuartier.

Quelle précision doit être accordées aux OAP, étant donné qu'elles vont être valables pour les 10 15 ans à venir ?

Les OAP doivent préciser le programme et les exigences. Les élus doivent faire le choix des formes urbaines. Les documents d'urbanisme peuvent être révisés (la loi le facilite).

Par ailleurs le SCOT permet de conforter les maires pour leur projet communal : il garanti la notion de territoire et permet d'être sur d'autre dimensions que le logement.

2) Commune de Cran-Gevrier (74), projet Les Passerelles (dossier de présentation sur notre site internet)
Monsieur J. BOUTRY, maire de la commune a présenté son projet d'écoquartier de 600 logements sur une friche industrielle de 6 ha. Ce projet met en exergue un montage original par une double

gouvernance via un PUP (Projet Urbain Partenarial) le dossier a été déposé à l'appel à projet écoquartier 2011

Les réactions : Questions / Débat :

Intervention intéressante : le PUP outil de l'aménagement durable ?

La problématique est différente de l'exemple précédent: le propriétaire est unique et partage l'ambition de faire un EcoQuartier. Toutefois des négociations longues ont permis de conserver une part du bâti existant. Le projet a été lancé en cours de révision du PLU. Donc, cette révision du PLU a été menée en connaissance de cause des secteurs stratégiques.

Quelle articulation entre les OAP et l'opération ? Entre planification et opération ?

Pour cet exemple, il n'y avait qu'un seul propriétaire mais celui-ci était contraint de s'associer avec la Ville car le document de planification ne lui permettait pas de construire. Par la suite la Ville n'a pas hésité à investir au niveau des études. Pour l'articulation OAP/PLU et opération : le projet a avancé en même temps que l'élaboration du PLU, donc l'adaptation a été en concomitance. Le plan masse a été intégré au PLU.

Comment la collectivité va maîtriser le rythme de construction sachant que 600 logements sont prévus, avec des besoins de 80 logements par an ?

- Le phasage du projet est inscrit dans le PUP avec des dates de dépôt de PC.
- il y a un combinaison opérationnelle et de planification

La population se demandait pourquoi 600 logements et pas un autre chiffre ?

Construire 600 logements permettait d'obtenir un équilibre entre des charges foncières permettant des logements abordables et le cout global d'aménagement.

PUP est un engagement entre de deux partenaires sur le long terme, permet-il de gérer l'imprévu ?

Il y a eu des négociations avec le promoteur. Celui-ci a apporté des bilans montrant la nécessité de construire 165000 m² de logements. La négociation a conduit à négocier 40000 m² de logements + 7000 m² d'activités.

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

Sylvain Avril de L' ADUHME (agence locale des énergies et du climat) présente l'impact énergétique et environnemental de la planification a 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'énergie, c'est aussi dans l'urbanisme et l'aménagement de zones, du territoire par la prise en compte de :

- la compacité
- l'éclairage
- les déplacements
- les réseaux
- l'alimentation
- les matériaux ...

4) Commune de La Ravoire (73), projet Valmar (dossier de présentation sur notre site internet)

J.M. PICOT, Conseiller Municipal Délégué au Projet Centre Ville, présente un projet sur 12 ha. Cet exemple met en exergue le recours à la création d'une ZAC pour conduire l'opération.

Les réactions : Questions / Débat :

Pourquoi avoir d'abord fait une ZAC puis ensuite modifié le PLU. Pourquoi dans ce sens et pas le contraire ?

La modification portait sur le PADD, la ZAC était compatible avec le PLU : située une zone Uc avec servitude de projet. La modification du PLU n'a été faite que sur la première tranche car il n'y avait pas pas de vision sur le long terme.

En 2004, la commune voulait densifier ce secteur mais n'avait engagé de réflexion de projet. C'est sur la base de la servitude de projet qu'il a été permis de geler le secteur, des études préalables ont été réalisées, puis le dossier de création de ZAC a été lancé. Lorsque l'aménageur a été choisit, celui-ci a affiné le projet.

Dans dossier de réalisation de la ZAC , quelle latitude a été donnée à la définition du projet ?

Le plan masse est donné dans le dossier de réalisation avec des orientations. La ZAC étant concédée à un aménageur public, une confiance est établie et permet peut-être un dossier de réalisation moins précis avec plus de marges de manœuvre.

Au départ, le projet était de 800 logements, comment ont été fait les études en terme de besoins de logements ?

La répartition est bien sur faite en adéquation avec la loi SRU et l'équilibre financier du projet qui a obligé à hausser les objectifs à 1100 logements. Pour le commerce, cela a été traité en adéquation avec le bâti (rez-de-chaussée) et l'espace public

On voit souvent que la place de la voiture pose question dans les EcoQuartiers.

Il faut proposer des alternatives à la voiture, penser à des aménagements temporaires et réversibles pour le stationnement pour assurer en douceur une transition future.

5) Informations sur l'appel à projet 2011 et clôture de l'atelier

M. Marchand indique que la remise du palmarès est prévu le 30 novembre. Sur les 393 dossiers, 40 dossiers concernent la région Rhône-Alpes et que l'on peut espérer voir des dossiers primés dans notre région.

Une réflexion est également en cours sur un label écoquartier .3 séminaires ont permis d'envisager un certain nombre de scénarios (4).qui sont soumis à validation du Ministre. L'objectif étant de créer ce label pour fin 2011

Questionnaire de satisfaction:

Un questionnaire de satisfaction a été distribué afin de recueillir les attentes des participants.

La restitution de ce questionnaire repose sur 18 réponses.

L'exploitation des réponses font ressortir les éléments de réponses aux questions posées :

1) Le thème traité par cet atelier a t-il apporté les réponses attendues par les élus ?(72% en partie, 28% en totalité)

2) Cet atelier est une porte d'entrée pour rencontrer des acteurs impliqués dans le thème abordé ?
(56 % oui, et 44% non).

3) Les participants ont jugés les présentations sur le thème de la planification pertinentes (44%) ou moyenne pertinente (44%).

Une demande d'approfondissement sur ces thème est demandée (72%).

Cet atelier a généré des demandes complémentaires sur les thèmes suivants (1) :

- les outils opérationnels et notamment le PUP, articulation maîtrise foncière et outils, contenus des OAP,...
- le passage en phase opérationnelle, montage juridique
- gouvernance de projet, concertation, participation

(1) cités par importance de fréquence dans les réponses

Le prochain thème de l'atelier Savoie - Haute-Savoie sera « les outils opérationnels pour réaliser un écoquartier»

Lyon, le 10/11/2011