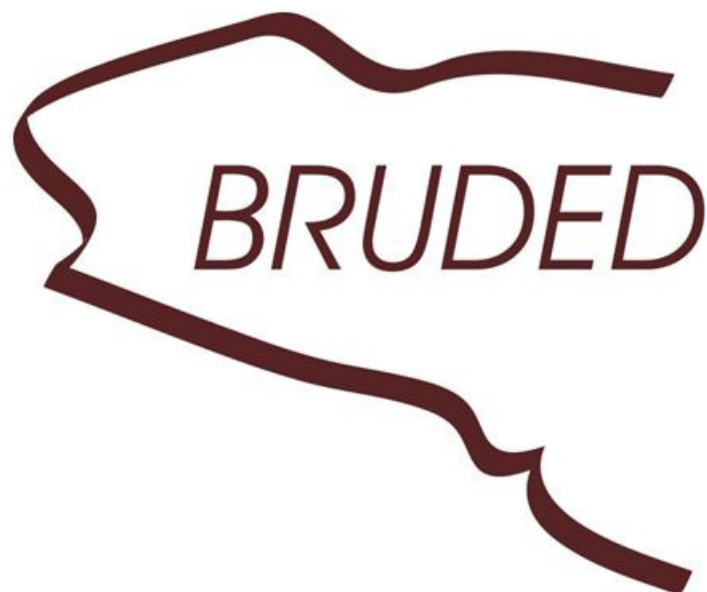




[LES ECOQUARTIERS EN ZONE RURALE]

Mise en réseau d'expériences



Botmeur, le 23 juin 2011

SOMMAIRE

Objectifs de la Rencontre	3
Les Participants.....	4
Rappel de l'ordre du jour.....	5
Tour de table	6
Présentation de son projet par la commune de Botmeur.....	7
Botmeur, une commune rurale.....	7
Projets d'aménagement et d'écoquartier et difficultés rencontrées	8
De la conception à la réalisation : retours d'expérience et débats.....	9
Pertinence d'un nouveau lotissement	9
Choix du terrain, acquisition foncière	11
Les différents partenaires techniques et financiers	14
Les documents d'urbanisme et les critères de DD qui peuvent y être intégrés	17
La commercialisation des lots	21
En guise de conclusion : quelques idées à retenir	23
Annexes.....	24
Annexe 1 : Fiches descriptives des projets présentés.....	25
Annexe 2 : Les principaux partenaires financiers.....	26

BRUDED tient à remercier particulièrement les élus de Botmeur et en particulier Georges Isaac, son maire, et aussi Eric Prigent et Gérard Guen pour leur accueil chaleureux et leur implication dans le bon déroulement de cette rencontre. Nous remercions également vivement Jean-Claude Le Tyrant (Daoulas), Georges Lostanlen et Dominique Bourgès (Guimaëc), Jocelyne Plouhinec, Philippe Stephan et Geneviève Le Henaff (Plogastel-Saint-Germain) ainsi que Yves-Claude Guillou (Saint Rivoal) pour le temps qu'ils ont bien voulu nous consacrer à la préparation de cette rencontre, et pour la grande qualité de leur témoignage. Et un grand merci à tous les participants pour leur présence et leurs retours d'expériences qui sont venus enrichir les débats.

OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

Deux rencontres BRUDED ont déjà eu lieu en 2011 sur le thème des écoquartiers, à La Chapelle Thouarault (35) et à Lauzach (56). Celles-ci mettaient en avant des projets de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), dans un contexte de pression foncière plutôt importante (régions rennaise et vannetaise).

A Botmeur, nous nous sommes intéressés cette fois à des projets portés par des communes où l'attractivité est moindre. Un contexte où nombreux sont les élus à s'interroger sur la mise en œuvre des critères de développement durable dans leurs projets : réussira-t-on à commercialiser des terrains de tailles réduites, avec des critères écologiques contraignants ? Pourtant, les exemples commencent à émerger, et semblent montrer que les écoquartiers, où la qualité de vie est la première notion mise en avant, ont toute leur place en zone rurale.

Pour tenter de nous faire une meilleure idée, cinq communes sont venues témoigner de leur expérience d'écoquartier, avec leurs réussites mais aussi leurs difficultés. Quatre de ces communes sont finistériennes (Daoulas, Guimaëc, Plogastel Saint Germain et Saint Rivoal) avec des projets nouvellement achevés (lots à vendre) et la cinquième est Silfiac (56), dont l'écoquartier fait référence en Bretagne et même à plus large échelle. L'objectif était de présenter un « panel de réalisations », pour montrer la richesse des possibilités. Tout le déroulement d'un projet a été abordé, depuis l'acquisition foncière jusqu'à la commercialisation des lots. Les participants étaient invités à poser leurs questions et à témoigner également de leur propre expérience, dans un esprit de partage et de solidarité.

La commune de Botmeur n'a pas été choisie au hasard pour recevoir cette rencontre. Celle-ci démarre en effet un projet d'écoquartier, le moment idéal pour se poser des questions et susciter les débats...

LES PARTICIPANTS

COMMUNE / STRUCTURE	PRENOM NOM	FONCTION
BOTMEUR (29)	Georges ISAAC	Maire
	Gérard GUEN	Adjoint
	Eric PRIGENT	Adjoint
SILFIAC (56)	Serge MOËLO	Maire et co-président de BRUDED
DAOULAS (29)	Jean-Claude LE TYRANT	Maire
GUIMAEC (29)	Georges LOSTANLEN	Maire
	Dominique BOURGES	Adjointe
	Gisèle OUYESSAD	Conseillère
PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN (29)	Jocelyne PLOUHINEC	Maire
	Geneviève LE HENAFF	Conseillère
SAINT RIVOAL (29)	Yves-Claude GUILLOU	Maire
BERRIEN (29)	Marie-Pierre COANT-JAOUEN	Maire
BOUVRON (44)	Gérard DRENO	Adjoint
	Laurent BISSERY	Conseiller
	Dominique GUITTON	Conseiller
	Patrick KERMARREC	Architecte référent
LANMEUR (29)	Marcel LE NORMAND	Adjoint
	Jean-Paul LE DUFF	Adjoint
	Christine PRIGENT	Conseillère
MOTREFF (29)	José LE GUELAFF	Maire
	Daniel CAILLAREC	Conseiller
PLEUDANIEL (22)	Béatrice BOTHOREL	Adjointe
	Gabrielle GUILLOU	Adjointe
QUISTINIC (56)	Gisèle GUILBART	Maire
	Anne-Marie PERNEL	Adjointe
TREFLEVEZE (29)	Anne-Marie Emily	Maire
TREMARGAT (22)	Eric BREHIN	Maire
	Vincent MUNIN	Adjoint
SILFIAC (56)	Raphaëlle LACHEZE	Skol tiez Silieg – Les ateliers de l'écohabitat
	Solène TOUCHAIS	Etudiante
BRUDED	Mikael LAURENT	Chargé de mission 35 & Nord 44
	Estelle HOUBRON	Chargée de mission 29

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR



- 9H30 :** **Mot de bienvenue** par Georges ISAAC, maire de Botmeur et BRUDED
- 9H35 :** **Tour de table** pour une présentation rapide de chaque participant au regard du thème abordé
- 9H45 :** **Présentation de son projet par la commune de Botmeur**
Rappel historique avec mise en avant des difficultés et des questionnements
- 10h00 :** **De la conception à la réalisation : retours d'expérience de Daoulas, Guimaëc, Plogastel-Saint-Germain, Saint-Rivoal et Silfiac, et débats**
- Pertinence d'un nouveau lotissement
Pourquoi avoir choisi d'accueillir de nouveaux logements ? Et pourquoi pas en renouvellement urbain ? Quelles répercussions sur les services (école, assainissement...) ? ...
 - Choix du terrain, acquisition foncière
Comment avez-vous choisi et acquis votre terrain ? Quelles sont ses qualités ? et ses défauts et comment y avez-vous remédié ? ...
 - Les différents partenaires techniques et financiers
Quels ont été vos partenaires techniques et financiers ? Rôle et importance de chacun ? ...
 - Comment s'accorder sur les critères à prendre en compte ?
Avez-vous réalisé une étude du type AEU ou autre étude pré-opérationnelle ? Intérêt ? Coûts et financements ? ...
 - Les documents d'urbanisme et les critères de DD qui peuvent y être intégrés
Comment avez-vous traduit vos volontés politiques dans les documents d'urbanisme ? Quels critères forts ont été retenus ? Quel accompagnement des futurs acquéreurs pour respecter ces contraintes ? ...
 - La commercialisation des lots
Aviez-vous mobilisé les futurs habitants en amont ? Quel retour ? Quelles actions de communication avez-vous déjà menées ou envisagez vous ?...
- 12h30 :** **Conclusions par BRUDED**

TOUR DE TABLE

Chaque participant a présenté très brièvement l'état d'avancement des projets de sa commune en matière d'écoquartier. Les projets des communes de Botmeur, Daoulas, Guimaëc, Plogastel Saint Germain, Saint-Rivoal et Silfiac sont détaillés dans les chapitres suivants.

BERRIEN-29 (978 habitants)¹ : Projet d'écoquartier en cours, les terrains étant acquis. Rédaction en cours du cahier des charges qui soulève de maintes réflexions, notamment sur le lien entre les habitants, point prioritaire pour les élus de la commune.

BOUVRON-44 (2784 habitants) : Commune avec une assez forte urbanisation. Projet en cours d'écoquartier (premières esquisses réalisées). Réflexion portée notamment sur l'urbanisme, la relation entre les habitants et les aspects sociaux davantage que sur les aspects écologiques. Parti pris assez radical sur la taille des parcelles et sur le travail des espaces collectifs (35% d'espaces privés pour 65% d'espaces publics).

LANMEUR-29 (2223 habitants) : Projets d'écoquartiers à venir, non concrétisés pour le moment.

MOTREFF-29 (742 habitants) : Projet d'écoquartier en cours, en phase de pré-étude, et sur le cadrage du cahier des charges pour trouver une maîtrise d'œuvre. Surface de 2,5 hectares à proximité du bourg, entre l'école, la salle polyvalente, la zone de loisirs, le terrain de football, soit au total environ 4,5 ha « où il fait bon vivre » et où la circulation va être très limitée. Souci de terrain légèrement pentu.

PLEUDANIEL-22 (1044 habitants) : Projet d'écoquartier en cours, avec les terrains qui ont été achetés et les esquisses qui sont réalisées (à finaliser). Visite faite de Silfiac qui avait déjà permis de retenir quelques idées. Plan Local d'Urbanisme en cours depuis 6 ans, avec de grosses difficultés au niveau de la loi Littoral notamment. Le terrain de l'écoquartier ne sera pas constructible tant que le PLU (plan local d'urbanisme) ne sera pas validé, ce projet est donc aujourd'hui bloqué.

QUISTINIC-56 (1402 habitants) : Projet d'écotissement sur un terrain dont la commune est propriétaire du foncier à proximité du centre bourg. La commune possède également un autre terrain en plein cœur du bourg avec un vieux bâti et un espace vide qui pourrait aussi accueillir quelques maisons. Réflexion en cours avec la DDTM pour aller sans doute vers une étude de faisabilité et définir vers quel projet se lancer en premier.

TREFLEVEZ-29 (292 habitants) : PLU en cours d'élaboration, avec de fortes difficultés pour acquérir un ou deux petits hectares pour y intégrer quelques maisons. Idée d'écoquartier pas encore validée au niveau du conseil non plus.

TREMARGAT-22 (178 habitants) : Petit projet d'écotissement. Pas de maîtrise foncière pour le moment.

¹ Population totale INSEE au 1^{er} janvier 2011

Attention, bien que ce compte-rendu ait été réalisé à partir d'un enregistrement sonore de cette matinée d'échanges, les propos relatés ici ne sont pas textuellement ceux qui ont été tenus. Nous avons bien sûr essayé au maximum d'en conserver le sens. L'ordre chronologique dans lequel ils ont été prononcés n'a pas non plus été respecté, et ce afin de pouvoir regrouper les discussions par thématique et faciliter ainsi la lecture.

PRESENTATION DE SON PROJET PAR LA COMMUNE DE BOTMEUR

par son maire Georges Isaac

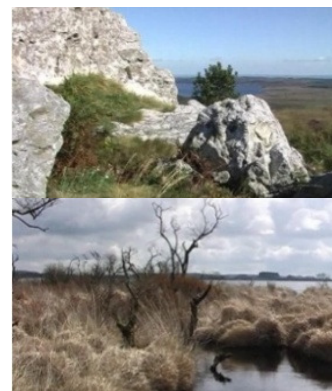
BOTMEUR, UNE COMMUNE RURALE

Botmeur, avec ses 234 habitants, est située en plein cœur des Monts d'Arrée. Voici une synthèse de sa présentation par son maire, Georges Isaac, qui remet en cause certains *a priori* sur le monde rural et s'interroge sur son rôle et devenir...

QUELQUES DONNEES SUR BOTMEUR

Même en milieu rural, on n'est jamais très loin des villes, le développement des voitures individuelles a largement contribué à rapprocher les campagnes des centres urbains et de leurs services. Botmeur n'est ainsi qu'à 45 minutes de l'aéroport, 30 minutes du TGV, 20 minutes d'un hôpital et à deux pas d'un médecin, tout en profitant d'un cadre de vie très préservé.

Bien que la commune ne compte quasiment pas de maison isolée, elle est dispersée en 8 hameaux compacts en plus du bourg. Autre caractéristique : la richesse de sa faune et de sa flore (commune appartenant au Parc naturel Régional d'Armorique, avec des espèces protégées, des zones humides, ...). Ces données peuvent constituer des contraintes dans les projets de développement.



La richesse du milieu naturel est également source d'emploi à travers l'activité du tourisme, l'association ADES étant le plus gros employeur de la commune. Parmi les équipements on trouve notamment un camping, des chalets équipés d'une salle d'accueil, un gîte communal ou des points de repos pour les randonneurs. Les autres sources d'emplois locaux sont très limitées : Botmeur ne compte plus que 2 commerces et 4 artisans, alors qu'ils étaient autrefois très nombreux (la commune ne comptait pas moins de 15 cafés en 1920). Cette diminution d'activité locale est fortement liée à celle de la population qui atteignait plus de 800 habitants en 1880. Après une baisse continue, la population augmente de nouveau doucement depuis les années 1990, et ce, sans qu'il y ait eu de politique incitative. Autres données qui vont à l'encontre de l'image que l'on peut avoir du monde rural : parmi les 234 habitants que compte la commune aujourd'hui, toutes les tranches d'âges sont représentées. Le chômage n'y est pas plus élevé qu'ailleurs (9,2%). En outre, toutes les catégories socioprofessionnelles sont représentées, et la moins présente est l'activité agricole (1 seule exploitation de taille moyenne)... Ainsi, si les Botmeuriens ne trouvent plus d'emploi localement, ils vont en chercher ailleurs, à une distance parfois importante, ce qui pose par ailleurs le problème des économies d'énergie, avec l'absence notable de transport en communs.

MAINTENIR LA VIE EN MILIEU RURAL, UNE NECESSITE

« Dans le milieu rural, pourquoi faire des lotissements ? L'égo des élus est peut être une motivation pour certains, mais la motivation première est de préserver nos communes, de continuer à les faire vivre, et de s'opposer à l'idée que demain, 80 à 90% de la population vivra en ville et que la campagne sera désertée.

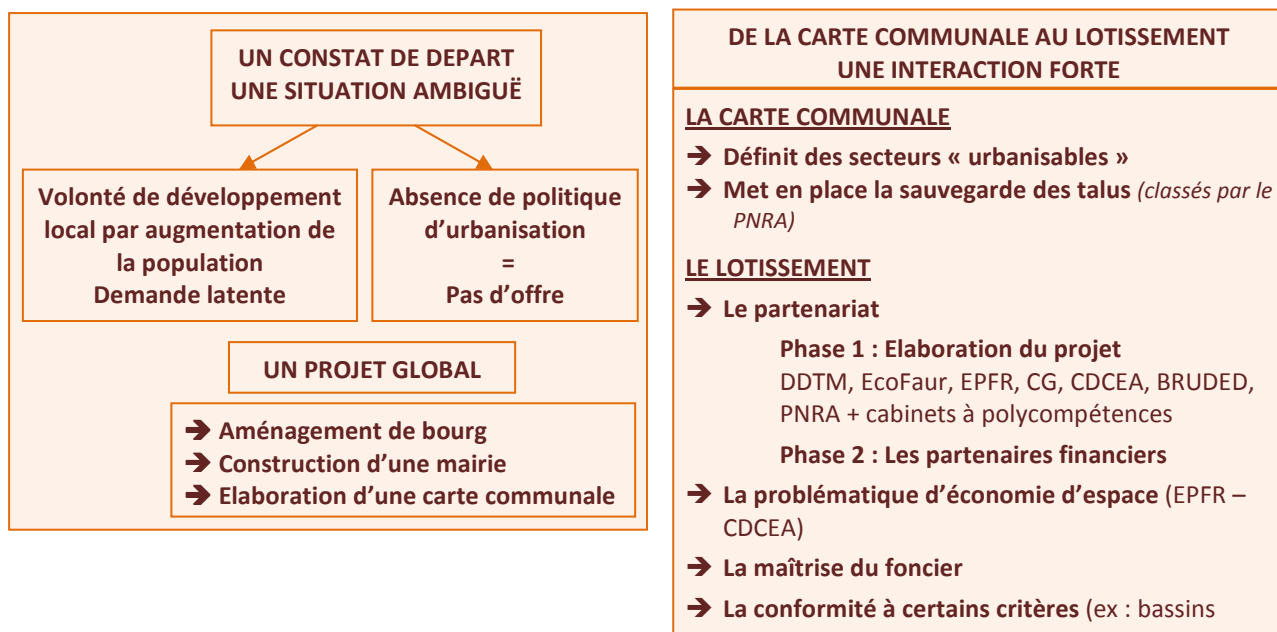
Nous avons envie de lutter contre ce fait. La zone rurale répond à un besoin nouveau aussi d'une certaine population qui souhaite se déconnecter de son lieu de travail et trouver une qualité de vie.

Pourquoi maintenir de la vie en milieu rural ? Il y a un enjeu par rapport aux villes, les urbains ont besoin de la campagne pour se ressourcer, à travers le tourisme, mais plus que ça, la campagne est un lieu d'équilibre de vie, et c'est notre fonction dans le monde rural de participer à ce rééquilibrage. Malheureusement, nous ne sommes pas toujours entendus par les institutions publiques. Si le monde rural est désertifié, il ne sera plus accessible pour tous les besoins auxquels il peut répondre aujourd'hui. On devrait avoir collectivement une obligation, celle de maintenir une population en milieu rural, de façon à ce qu'il puisse proposer un certain nombre d'activités et d'opportunités aux gens qui viendront du milieu urbain. »

PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'ECOQUARTIER ET DIFFICULTES RENCONTREES

Botmeur a un projet de lotissement communal, avec l'objectif de maîtriser l'urbanisation et le cahier des charges du lotissement. C'est une façon pour les élus de se prémunir contre des promoteurs privés qui pourraient acheter les terrains et ne pas construire et figer ainsi la commune.

Comme le constate Georges Isaac, la définition des besoins (en termes de logements à construire) n'est pas identifiable, à partir du moment où il n'y a pas de politique d'urbanisme, il n'y a pas d'offres, donc pas de besoins identifiés. La municipalité souhaite aujourd'hui aménager le bourg, et élaborer une carte communale. Celle-ci est actuellement arrêtée, afin de pouvoir reconnecter ce projet à celui du lotissement. Cette carte concerne l'ensemble des hameaux de la commune. Elle définit les secteurs urbanisables, et aussi la protection des talus, primordiale pour l'identité de la commune et le tourisme.



En ce qui concerne le lotissement, les élus rencontrent un certain nombre de difficultés. La première est le partenariat : le nombre important de partenaires induit en effet un manque de lisibilité (DDTM, EPF, EcoFAUR, CF/SAFI, CDCEA : dossier carte communale à approuver en fonction de l'impact sur l'activité agricole, Alecob, PNRA, cabinets d'études, BRUDED...). Autre problématique : c'est l'économie d'espace. Les obligations se calquent sur des schémas rennais, pas toujours transférables en campagne. Enfin, la commune n'a pas la maîtrise du foncier et a dû renoncer à un premier projet de ce fait. Les élus ont donc pris la décision de ne relancer ce projet qu'une fois la maîtrise foncière acquise. Autre difficulté constatée, ce sont les justificatifs à fournir pour compléter les dossiers administratifs, dans le cadre notamment des demandes d'aides financières. Il faut définir le bassin d'emploi de la commune (ici complètement dispersé sur le Finistère), l'accès aux services par les transports doux ou publics (complètement absents), ...

DE LA CONCEPTION A LA REALISATION : RETOURS D'EXPERIENCE ET DEBATS

Avec les témoignages de :

**Jean-Claude Le Tyrant (Daoulas),
Georges Lostanlen et Dominique Bourgès (Guimaëc),
Jocelyne Plouhinec et Geneviève Le Henaff (Plogastel-Saint-Germain),
Yves-Claude Guillou (Saint-Rivoal)
et Serge Moëlo (Silfiac)**

L'objectif de cette partie de la rencontre est de présenter quatre nouveaux écoquartiers finistériens, dont les lots sont aujourd'hui à vendre. La multiplicité des contextes et des démarches offre un éventail de possibilités intéressant pour toute commune désireuse de se lancer dans une telle démarche. Nous avons voulu aussi compléter ces témoignages par celui de Serge Moëlo, afin d'avoir également le retour d'un écoquartier qui vit depuis plusieurs années.

Vous trouverez des fiches descriptives de ces projets en Annexe 1. Nous tenons également à disposition de nos adhérents les documents type règlements, cahier des prescriptions architecturales et paysagères, plan, ... associés à ces projets.

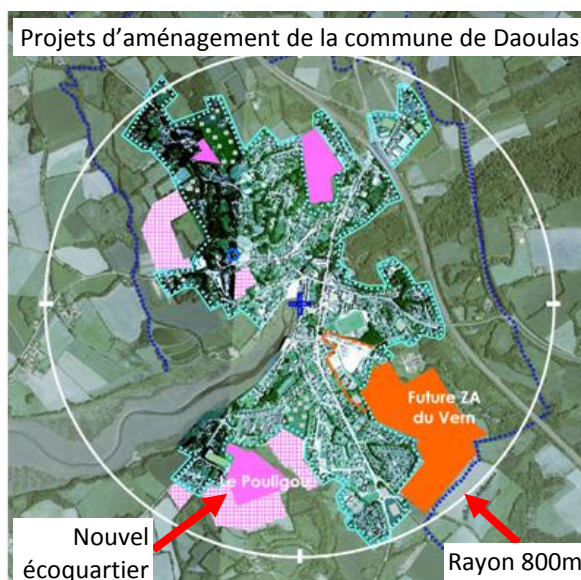
PERTINENCE D'UN NOUVEAU LOTISSEMENT

Pourquoi avoir choisi de construire de nouveaux logements ? Et pourquoi pas du renouvellement urbain ? Quelles répercussions sur les services (école, assainissement...) ? ...

RETOURS D'EXPERIENCE DES 5 COMMUNES TEMOINS

Daoulas : L'écoquartier du Pouligou (26 lots individuels et 10-12 logements sociaux locatifs)

La commune a connu une légère baisse de population, un nouveau lotissement était donc bienvenu pour attirer de nouveaux habitants, d'autant que le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) a décidé de faire de Daoulas une « commune centre » du pays. C'était aussi une opportunité foncière qui s'est offerte à la commune et qui s'est avérée intéressante du fait qu'elle se situe dans une dent creuse (voir carte ci-contre). En optant pour un écoquartier, la municipalité pouvait montrer par ailleurs son engagement dans le développement durable. Le renouvellement urbain est plus complexe, il sera néanmoins imposé dans le cadre du SCOT (à hauteur de 15%) et une telle opération est d'ores et déjà planifiée sur Daoulas autour de l'abbaye.



Saint Rivoal : L'écolotissement communal (7 lots)

L'objectif premier de ce lotissement était de mieux maîtriser l'urbanisme tout en favorisant une augmentation de la population. Il y a en effet des demandes régulières de particuliers pour construire à St Rivoal. Or la commune ne possédait pas de terrains, et les projets privés se font uniquement sur de grandes parcelles, ce qui limite le nombre de nouveaux arrivants et contribue à l'étalement urbain.

En ce qui concerne les répercussions sur les services, la commune est dotée d'une école. Or, sur les 30 élèves, 25 actuellement viennent de l'extérieur. Les élus aimeraient augmenter le nombre de petits saint-rivoaliens scolarisés, d'autant que c'est une demande de certains parents de venir s'installer sur la commune.

Plogastel-St-Germain : Le hameau de Kéléron (12 lots individuels + 14 logements sociaux locatifs en semi-collectif)

Le projet a été initié par l'ancienne municipalité et particulièrement par l'ancien maire Jean-Pierre Briant, très engagé dans le développement durable. Plogastel-Saint-Germain est une commune rurale (elle compte encore une vingtaine d'exploitations agricoles) à dix minutes de Quimper, où le prix du terrain est plus raisonnable qu'en ville, ce qui en fait une commune plutôt attractive. D'ailleurs, en 2005-2006, la mairie avait aménagé un lotissement classique et les lots se sont vendus très vite. C'est donc logiquement que la commune s'est engagée dans un nouveau projet, mais qui cette fois intégrait des critères de développement durable. L'un des enjeux forts du projet est l'habitat social, puisqu'il compte plus de logements sociaux que privés.

Pour ce qui est de l'impact sur les services, l'arrivée de nouveaux habitants va contribuer à financer les travaux nécessaires pour augmenter la capacité de la station d'épuration qui arrive déjà à saturation. C'est donc un impact plutôt positif.

Guimaëc : Pont Prens (14 lots)

Ce projet a été porté là aussi par l'ancienne municipalité, mais avec seulement 9 lots qui dépassaient largement les 1000 m². Dès le début de mandat, la nouvelle municipalité partageait la volonté d'œuvrer pour la préservation de l'environnement, et souhaitait par ailleurs être attentive à ce que le nombre d'habitants du bourg ne fléchisse pas. Or, le constat avait été fait alors que chaque augmentation de la population sur la commune avait été liée à une opération d'urbanisme. De plus, dès le début du projet en 2007, des particuliers se sont régulièrement inscrits en mairie pour demander des terrains à bâtir sur le lotissement. Il n'était donc pas question pour les nouveaux élus d'arrêter ce projet. Toutefois, ils ont tenu à le modifier pour qu'il intègre davantage de critères de développement durable. La taille des lots a été ainsi nettement revue à la baisse (moyenne aujourd'hui autour de 620 m²). Aujourd'hui (décembre 2011), 4 maisons sont construites ou en chantier et 4 autres lots ont été réservés. C'est moins que les élus ne l'avaient espéré, la plupart des personnes inscrites en mairie n'ayant pas attendu la fin du projet.

Pour ce qui concerne l'impact sur les services, Guimaëc est équipée d'une école qui compte 120 élèves pour 920 habitants. Il y a donc un vrai enjeu de faire venir de nouveaux habitants et en particulier de jeunes familles pour conserver ces classes. Le risque avec un lotissement est, d'une part, que le choix des habitants ne se fait pas bien sûr par leur âge, et d'autre part, il y a peu d'opportunités de renouvellement de la population qui, du coup, a tendance à vieillir. Ce projet devra donc être accompagné de nouveaux logements sociaux locatifs qui favorisent à la fois les jeunes familles et le renouvellement de populations.

Silfiac : Le lotissement écocitoyen « Oglenn ar vourc'h » (15 lots mis en vente en 2001 – projet initié dans le début des années 90)

Le constat a été fait, comme pour beaucoup de communes rurales et surtout celles qui sont éloignées du milieu urbain, que le nombre d'habitants a tendance à baisser, avec une répercussion sur le risque de fermeture des écoles ou sur des commerces. Ce constat est souvent vécu comme une fatalité. L'objectif de cet éco-lotissement était donc de renverser cette tendance, avec la nécessité d'inventer quelque chose de nouveau. A l'époque (début des années 1990), il n'y avait plus aucun permis de construire délivré sur la commune, en dehors de quelques longères qui avaient été restaurées par de nouveaux habitants. La municipalité, en concertation avec la population, s'est donc interrogée sur ce qui pouvait faire l'attractivité de la commune. Le choix a été pris de revitaliser le bourg, en proposant des terrains avec un peu d'espace autour, ce qui n'était pas le cas à l'époque en centre bourg, et de créer ainsi une dynamique pour conserver l'école, les commerces, etc. Il y avait nécessité de faire différemment, sinon les gens continueraient de privilégier le périurbain (en raison du prix du foncier attractif et de la proximité des services). Il fallait créer

un lotissement qui colle à l'image de Silfiac et qui corresponde à ce que les gens viennent y trouver et ne trouvent pas ailleurs. Au départ 7 lots étaient prévus dans une première tranche, une deuxième tranche étant prévue ultérieurement, mais la demande a été telle qu'avant même de finir les travaux, la deuxième tranche a été lancée (soit 15 lots au final).

Le projet a été long à mettre en œuvre car à l'époque, ce type de projet était très innovant. Les gens intéressés sont venus de très loin, car il n'y avait pas beaucoup d'offres en France. Aussi, dès la vente des lots l'impact sur les services a été rapide car le temps de la construction, les acquéreurs ont loué sur la commune ou dans les environs et ont mis de suite leurs enfants à l'école.

ECHANGES AVEC LA SALLE

➔ L'exemple de Bouvron : maîtriser la pression foncière et la mixité de la population



Bouvron est une commune de près de 2800 habitants à 35 km de Nantes. La population augmente fortement, sans qu'aucun projet d'urbanisation n'ait été lancé. La nouvelle population, composée majoritairement d'urbains, s'implante surtout dans les villages (la commune en compte une centaine). Cela induit des problèmes de cohabitation avec les agriculteurs, et pose aussi la problématique des transports et de préservation de l'agriculture. Il y a aussi de fortes répercussions sur les services, comme l'école, qui a dû ouvrir deux classes supplémentaires cette année. Cette arrivée de population est

produite par le renouvellement des habitants dans les villages, par quelques constructions privées dans les dents creuses (difficiles à gérer) et par l'évolution du mode de vie, avec les divorces, les familles monoparentales, ... La commune a connu ainsi 50% de renouvellement de ses habitants dans les logements existants, avec un nombre d'enfants toujours important même sur les lotissements.

Aujourd'hui, la municipalité a décidé d'appliquer une politique forte de maîtrise de l'urbanisme, à travers un PLU. Son objectif est de renforcer l'urbanisation au niveau du bourg (il est prévu 20 nouveaux logements par an), en le densifiant, de maintenir les plus gros villages et de diminuer les plus petits.

CHOIX DU TERRAIN, ACQUISITION FONCIERE

Comment avez-vous choisi et acquis votre terrain ? Quelles sont ses qualités ? et ses défauts et comment y avez-vous remédié ? ...

RETOURS D'EXPERIENCE DES 5 COMMUNES TEMOINS

Plogastel-Saint-Germain

Le terrain était proposé par un vendeur privé. L'achat s'est fait à prix négocié.

Ce terrain a le grand avantage d'être à proximité immédiate du centre bourg, et de ne pas avoir d'impact sur l'activité agricole. Il est également en bordure d'une zone humide, offrant un cadre naturel particulièrement agréable (voir photo : platelage reliant le lotissement au centre bourg).



Il est un peu pentu (jusqu'à 5%), ce qui a nécessité des aménagements particuliers au niveau des logements sociaux gérés par Habitat 29, pour répondre à leur cahier des charges en termes d'accessibilité. Sur les autres lots, des dérogations ont pu être obtenues, ce qui ne serait plus le cas aujourd'hui.

L'aménagement du platelage et des réseaux qui devaient traverser la zone humide a posé quelques difficultés suite à une erreur de jugement du bureau d'études qui n'avait pas anticipé l'absence de fond pour poser les pieux. A noter en point positif que ce platelage permet de ne pas impacter la zone humide (les travaux ont d'ailleurs été très surveillés par la police de l'eau).

Saint-Rivoal

Des logements sociaux avaient été aménagés assez récemment en périphérie du bourg dans le cadre d'un projet communautaire. Cela avait nécessité l'extension des réseaux pour desservir ces nouvelles maisons. Le site retenu pour l'écolotissement est situé juste en face, sur un ancien terrain de jeux pour enfants (voir photo : terrain et 1^{ères} maisons en location sociale au fond, le bourg étant situé sur la gauche). Il a été rendu constructible par la carte communale.



Il présente l'avantage d'être peu cher, facilement urbanisable et très proche des réseaux. Il contribuera également à mieux intégrer les habitants des logements sociaux au bourg. Un chemin piétonnier permettra d'ailleurs de relier l'ensemble de ces habitations au cœur du bourg. Le cadre naturel y est également très agréable (bocages tout autour).

Guimaëc



Le projet est né d'une belle opportunité foncière. Le terrain, situé à l'emplacement d'un ancien camping municipal, donc déjà « lieu de vie », présente l'avantage d'être à proximité immédiate du centre bourg et en bordure d'une zone de loisirs de plein air d'un côté, et d'une zone naturelle préservée de l'autre, avec de nombreux bocages (voir photo : au fond et à droite, l'aire de loisir, à gauche un bocage existant, tout droit, un talus reconstitué). A noter que la commune a lancé un PLU après le lotissement, et

peut ainsi s'appuyer sur cette expérience pour sa réalisation.

Daoulas

Dotée d'un PLU depuis 2000, la commune ne disposait d'aucune réserve foncière. Dans le début des années 2000, un promoteur privé a lancé une opération dans ce secteur situé en zone constructible et à proximité d'une zone humide. La commune a constaté alors que ce qui était inscrit au PLU n'était plus valable au niveau des voies d'accès, et l'obligeait à prendre à sa charge une nouvelle voirie principale. C'est ainsi qu'elle a été associée à ce projet de lotissement privé à travers un PAE (programme d'aménagement d'ensemble). Il a été mené à bien à 70-80%, mais suite à un décret de 2004, qui interdisait toute voirie ou réseau en zone humide, il a été fait le constat que tous les aménagements qui avaient été prévus n'étaient plus possibles. Le PAE était donc caduc et c'est à ce moment là, en 2005-2006, que la commune a décidé de reprendre les choses en main. Et c'est de là qu'est né le projet d'écoquartier communal sur ce secteur.



Comme sur les autres communes, les qualités de ce terrain sont sa proximité du centre bourg et la végétalisation du site, avec des bocages, une allée de pommiers, des cyprès, une zone humide sur un côté qui va être aménagée, la vue sur le vallon... (voir photo : chemin creux en bordure du projet)

Si l'ensoleillement n'est a priori pas optimal (légère pente Nord), des mesures compensatoires ont pu être apportées avec l'étude des incidences des ombres portées qui a permis l'aménagement d'espaces verts aux endroits où ces ombres auraient pu être critiques et des contraintes de hauteurs sur certaines constructions.

A noter aussi, comme à Plogastel-St-Germain, la nécessité de faire traverser la zone humide par les réseaux et qui a ici contraint la commune à prévoir une surface compensatoire équivalant au double de la surface impactée.

Silfiac

La commune avait la chance d'être déjà propriétaire du terrain. L'ancien maire, très visionnaire, a acheté dans les années 60-70 une ancienne ferme en flancs de coteaux orientés plein sud, présentant que ce serait un terrain idéal pour construire. C'était



le bon sens même, avec ce site bien ensoleillé, en centre bourg et acheté à une époque où le terrain ne coûtait rien.

ECHANGES AVEC LA SALLE

➤ **Question : Le choix du terrain de doit-il pas découler d'une réflexion en amont plutôt que d'une opportunité foncière ?**

Réponse : L'importance des PLU, cartes communales et plans de référence

Les différents participants soulignent que le choix du terrain découle directement du PLU ou de la carte communale où les zones constructibles ont été déjà réfléchies au regard du devenir du bourg.

Serge Moëlo (Silfiac) souligne par ailleurs que les **plans de référence**², sont particulièrement bien adaptés aux petites communes. Beaucoup plus souples à mettre en œuvre et moins coûteux que les ZAC (zone d'aménagement concertée), ils sont moins contraignants d'un point de vue réglementaire, mais sont vraiment équivalents en termes de réflexion. Faire un plan de référence avec une démarche AEU (Approche Environnementale de l'urbanisme : voir Annexe 2 pour plus d'infos), donc très participative, c'est prouver à l'administration qu'une réflexion globale a bien été menée. C'est une très bonne façon de se préserver des réactions de l'administration et de la population, qui pourrait par ailleurs mal accueillir la ZAC en milieu très rural car trop réglementée.

Une étude similaire a aussi été menée par Plogastel-St-Germain avec une démarche AEU. En amont du projet d'écoquartier, la population a ainsi été conviée à réfléchir avec les élus au diagnostic du territoire et à son devenir au regard de 7 thématiques : formes urbaines, contexte social (mixité sociale et intergénérationnelle), énergie/climat, déplacements, eau, paysage/biodiversité et déchets. Cette réflexion a permis de prédéfinir, en accord avec la population et les élus, les critères de DD à intégrer au lotissement.

➤ **Botmeur et Tréflévenez : problématiques d'acquisition foncière en zone rurale**



Georges Isaac constate que si l'on prend en compte la situation par rapport au bourg et aux services, l'orientation ou la pente, la commune ne dispose par vraiment de marge de manœuvre sur le choix du terrain. A Botmeur, le choix le plus pertinent est assez évident, mais la commune n'est pas propriétaire de ce site et cela nécessiterait une expropriation, ce que les élus ne souhaitent pas mettre en œuvre. L'autre contrainte concerne aussi le prix d'acquisition qui est lourd à porter pour une petite commune, et la solution d'un portage par Foncier de Bretagne est difficilement envisageable étant donné les contraintes qu'ils imposent sur la densité (20 logements à l'hectare minimum, voiries et espaces collectifs inclus).

Si celle-ci est sans doute bien adaptée pour une commune où s'exerce une certaine pression foncière, elle ne paraît pas envisageable en zone rurale reculée. La taille des lots habituelle y est plutôt de l'ordre de 2000 m², et passer à 600 ou 800 m² représenterait déjà un effort considérable. Même la notion de lotissement n'est pas très habituelle en campagne.

A Tréflévenez, tous les terrains constructibles définis par la carte communale appartiennent à un même propriétaire agriculteur qui refuse de vendre la moindre parcelle. La commune a donc lancé un PLU et redoute d'avoir à aller jusqu'à la DUP (déclaration d'utilité publique) pour acquérir un terrain destiné à recevoir quelques maisons (objectif de 20 maisons en 20 ans). Même pour la station d'épuration, la commune rencontre des difficultés pour trouver les 1000 m² nécessaires pour son installation.

² Le Plan de référence (appelé aussi « plan de développement » ou encore « schéma directeur ») constitue un document d'orientations et d'objectifs à l'échelle de la commune qui vise à définir une stratégie globale d'aménagement sur le moyen terme, en dehors de toute contrainte foncière et réglementaire. Pour plus d'infos : www.caue56.fr/services/ccollectivites.php?p=t où vous trouverez des documents explicatifs mais aussi des témoignages d'élus sous forme de vidéos.

➔ L'exemple de Bouvron : imposer sa volonté politique

Le PLU et le PADD, qui fixe les grands principes de développement du territoire, facilitent en effet la maîtrise du développement du bourg ainsi que la maîtrise foncière qu'il requiert. Pour son écoquartier comme pour l'aménagement de sa station d'épuration, la commune de Bouvron est allée jusqu'à la DUP avec expropriation. C'est une volonté forte de la municipalité que d'imposer le plan d'urbanisme au lieu de subir les choses. Auparavant, l'individuel prenait le pas sur le collectif et une maison pouvait très bien mal s'intégrer à son environnement, elle était autorisée malgré tout. L'objectif est donc d'essayer de changer les mentalités. Les constructions individuelles ont un impact direct sur le domaine public avec lesquelles elles sont mitoyennes. Si la commune se doit de faire de beaux aménagements et de belles routes, les particuliers doivent aussi respecter une certaine qualité architecturale et d'intégration dans le paysage, c'est un partenariat entre les deux parties.

L'autre problème que rencontrent certaines communes en termes de maîtrise foncière c'est celui de la spéculation, en particulier en centre bourg. A Bouvron, les terrains sont achetés à 3 € le m². Comme elle pratique ce prix depuis 20 ans, le tribunal a accepté qu'elle reste sur un prix comparable, à l'inflation près, alors que les privés payent 25 € le m². Même si c'est difficile parfois par rapport aux vendeurs, c'est aussi une façon de lutter contre cette spéculation.

Par rapport aux terres agricoles, Celles-ci ont tendance à disparaître à grande vitesse sur la commune. Associer les agriculteurs à une réflexion globale sur l'avenir du territoire est un premier pas important. A Bouvron, la municipalité veille particulièrement à protéger ses agriculteurs en excluant les zones constructibles du Nord de la ville, plus riche et plus proche de la grande ville et en les portant vers des zones à plus faible impact sur l'agriculture. Ces choix découlent directement des principes définis dans le PADD et permettent aux élus de rester cohérents.

LES DIFFERENTS PARTENAIRES TECHNIQUES ET FINANCIERS

Quels ont été vos partenaires techniques et financiers ? Rôle et importance de chacun ? ...

PARTENAIRES FINANCIERS

Les 5 projets ont bénéficié d'un soutien financier de la Région par le biais du dispositif Eco-FAUR. Les partenaires financiers et les montants attribués sont résumés dans le tableau ci-après.

Voir aussi l'annexe 2 sur les principaux partenaires financiers.

Projet	Dépenses totales (estimations)	Partenaires financiers et subventions attribuées
Daoulas : l'écoquartier du Pouligou (26 lots individuels et 10-12 logements sociaux locatifs)	1 328 208 euros HT	Région (Eco-FAUR-étude) : 9 970 € Région (Eco-FAUR-travaux) : 82 052 € HT
Guimaëc : Le hameau de Pont Prens (14 lots)	316 000 €	Région (Eco-FAUR-travaux) : 48 089 euros
Plogastel-St Germain : le hameau de Kéléron (12 lots individuels et 14 logements sociaux locatifs)	<u>Schéma directeur avec étude AEU :</u> 34 700 € <u>Coût total projet :</u> 570 952 €	<u>Schéma directeur :</u> Financé à 90% (soit 31230€) par l'ADEME, l'AOCDC (Agence Ouest Cornouaille Développement) et le CG29 (cadre de vie) <u>Travaux :</u> Région (Eco-FAUR-travaux) : 100 000 €
St-Rivoal : l'écotissement communal (7 lots)	100 000 € HT	Région (Eco-FAUR-travaux) : 25 000 €
Silfiac : le lotissement écocitoyen « Oglenn ar Vourc'h » (15 lots)	400 000 € HT	Région (Eco-FAUR-travaux) : 100 000 € CG56 : 64 015 € Com Com : 15 000 €

D'autres financements sont peut être possibles mais n'ont pas été évoqués ici. .

Serge Moëlo constate que les études AEU ne sont plus financées à hauteur de 90%, l'aide de l'ADEME et de l'Eco-FAUR-Etude notamment ne pouvant plus s'accumuler.

A Bouvron, la commune, située en Loire Atlantique a pu bénéficier d'un financement via le contrat de territoire pour les frais associés au prolongement des réseaux jusqu'aux logements sociaux.

PARTENAIRES TECHNIQUES

Pour chacun des 5 projets, les partenaires techniques ont été les suivants :

Projet	Partenaires techniques
Daoulas : l'écoquartier du Pouligou	- Maîtrise d'œuvre : B3i-Bureau d'études techniques (Brest) – Architecte : Patrick Balcon ; Paysagiste : Bretrand Lancuit – BE Environnement : Reagih (L'Hopital Camfrout) - Revue des documents et des esquisses : Equipe de maîtrise d'œuvre (architecte et paysagiste) + BRUDED, PNRA, DDTM, Habitat 29 - Encadrement des acquéreurs potentiels pour définir une Charte de l'environnement : SCOP KEJAL - Encadrement des futurs habitants : Architecte Conseil et Thermicien conseil missionnés par la commune
Guimaëc : Le hameau de Pont Prens	- Maîtrise d'œuvre : Aménagement & Territoires (A&T Ouest) Géomètre expert - Aide à la rédaction du cahier des charges : HEOL (Agence locale de l'énergie du pays de Morlaix, dans le cadre d'un contrat COT -contrat d'objectif territorial) ; BRUDED - Encadrement des futurs habitants : HEOL sur les aspects énergétiques, avec une étude thermique infrarouge programmée le premier hiver
Plogastel-St Germain : le hameau de Kéléron	- Maîtrise d'œuvre : Cabinet Setur (Rennes) - Démarche AEU : SETUR / ADEME/ BRUDED / Pays de Cornouaille/ AOCD - Encadrement des futurs habitants : réalisation d'une étude thermique et conseils par un Thermicien missionné par la mairie (cabinet POLLEN) + réalisation d'un document d'information générale par SETUR et le Pays de Cornouaille
St-Rivoal : l'écotissement communal	- Maîtrise d'œuvre : Atelier Trois Architectes (Carhaix) - Aide à la rédaction des documents : Architecte conseil, BRUDED - Encadrement des futurs habitants : Architecte Conseil mandaté par la mairie et ALECOB
Silfiac : le lotissement écocitoyen « Oglenn ar Vourc'h »	- Maîtrise d'œuvre : Cabinet Bernard Menguy Architecte - Démarche AEU : ADEME, SAUR, BRUDED, Cabinet Menguy (organisation de conférences) - Encadrement des acquéreurs potentiels : Réunions publiques et groupes de travail sur les différents thèmes ; Fiche technique et note à l'attention des futurs acquéreurs ; suivi par l'architecte conseil Bernard Menguy. - Encadrement des futurs habitants : Architecte Conseil mandaté par la mairie

La maîtrise d'œuvre

Tous les participants ont choisi une maîtrise d'œuvre motivée par la démarche d'écotissement, et font le constat que cet appui a été important. Certains participants soulignent par ailleurs l'intérêt de travailler avec un cabinet qui soit proche géographiquement, pour un meilleur suivi du projet, notamment au moment des travaux.

Appui des élus

Avant de se lancer dans leur projet, la plupart des élus finistériens est allée visiter des écoquartiers existants (Hédé-Bazouges, Langouët ou Silfiac).

La démarche AEU, adoptée par Daoulas, Plogastel-St-Germain et Silfiac, a permis aussi aux élus de s'accorder sur les enjeux du développement durable à prendre en compte dans le projet. Ces enjeux ont en

autre été définis en accord avec les personnes présentes (habitants, associations, acteurs économiques, institutionnels ...) qui ont pu aussi apporter des idées (voir aussi p. 13).

Ensuite, outre les conseils de la maîtrise d'œuvre, les élus ont été appuyés particulièrement au moment de la rédaction des documents d'urbanisme (règlement, cahier des prescriptions architecturales et environnementales). Cet appui s'est opéré par le biais de réunions de travail ou de concertation, par la transmission de documents issus d'autres communes et/ou par un travail de relecture des documents conçus.

Consultation des acteurs institutionnels

Parmi les acteurs cités, on peut souligner les Architectes des Bâtiments de France qui donnent un avis sur les projets situés dans des sites classés (cas de St Rivoal ou Guimaëc notamment). Différents participants regrettent le manque de cohérence d'un architecte à l'autre qui peut induire des avis très divergents et le peu d'ouverture aux nouveaux concepts architecturaux qui permettent pourtant des économies d'énergie ou l'utilisation d'éco-matériaux (obligation de peintures blanches par exemple, interdiction des débords de toiture qui permettent pourtant de protéger les logements de la surchauffe en été, ...).

Yves-Claude Guillou (St Rivoal) souligne également une difficulté qu'il a rencontré avec le SDIS qui, en raison de la faible pression en eau disponible, souhaitait imposer un éloignement plus grand des maisons (et donc des terrains plus grands, ce qui allait à l'encontre de l'objectif recherché). Le compromis trouvé a été l'installation d'une nouvelle réserve d'eau, induisant un surcout non négligeable. A Guimaëc aussi le SDIS a imposé, en fin de projet, la construction d'un nouveau bassin de réserve incendie, celui existant ne comportant pas d'aire de retournement à proximité immédiate.

La DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) est aussi un acteur incontournable. A Guimaëc, celle-ci a refusé en premier lieu le nouveau lotissement, estimant qu'il y avait discontinuité avec le bourg. Mais après discussion, le projet a été accepté en l'état. Il faut préciser aussi que la DDTM propose aujourd'hui un suivi technique aux élus dans la conception de leur projet. De même pour les communes situées sur le Parc d'Armorique, une nouvelle équipe propose également ce type d'encadrement (utilisé en partie à Daoulas).

Les bailleurs sociaux

A Plogastel-St-Germain et à Daoulas, les bailleurs se sont montrés très motivés pour adhérer à la démarche. C'est une vitrine pour eux. La difficulté majeure rencontrée a été les contraintes imposées sur l'accessibilité qui a obligé la mairie à revoir certains aménagements (pente des voies d'accès, éloignement des parkings). Il faut souligner aussi que sur les deux projets, ils ont refusé de proposer des logements sociaux en accession à la propriété. Jocelyne Plouhinec et Jean-Claude Le Tyrant soulignent également le coût induit pour la commune de ces logements sociaux, les bailleurs fixant un prix d'achat plus faible que le coût de revient. Cela impacte beaucoup le prix de vente du terrain, la différence à payer incombant à la communauté de communes et à la commune.

Le suivi des futurs habitants, en amont ou en aval du projet, est abordé dans le chapitre suivant.



LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES CRITERES DE DD QUI PEUVENT Y ETRE INTEGRES

Comment avez-vous traduit vos volontés politiques dans les documents d'urbanisme³ ? Quels critères forts ont été retenus ? Quel accompagnement des futurs acquéreurs pour respecter ces contraintes ? ...

RETOURS D'EXPERIENCE DES 5 COMMUNES TEMOINS

Plogastel-Saint-Germain

Les points forts du projet résident dans l'économie à tous les niveaux : économie d'espace, mutualisation des zones de collecte de déchets, des parkings (voitures proscrites), des boîtes aux lettres, économies d'eau avec l'obligation de cuves de récupération, et économies d'énergie avec plusieurs lots mitoyens et une obligation de performance énergétique (non draconienne). L'écoquartier se définit aussi par les notions de bien-être et de convivialité. L'objectif n'est pas de réserver ce lotissement uniquement à des personnes déjà sensibles au DD, ce qui nécessite de la part de la mairie de prendre le temps de bien expliquer aux acquéreurs potentiels l'intérêt qu'ils retirent de cette démarche avec des mots simples et en faisant appel surtout à leur bon sens. Les élus ont volontairement choisi de ne pas utiliser l'appellation « écoquartier » mais « hameau ». Le règlement a aussi été revu après coup pour être plus facile d'accès à des non initiés et privilégier les recommandations plutôt que les interdictions.

Jocelyne Plouhinec constate que l'intégration des acquéreurs potentiels en amont du projet, dans le cadre de la démarche AEU, a été enrichissante mais pour autant les personnes impliquées n'ont finalement pas acheté de lot, en raison notamment de la durée du projet (initié en 2007 et finalisé en 2011).

La mairie ne fait pas appel à un architecte conseil pour vérifier la conformité des projets, elle s'en chargera elle-même en s'appuyant sur les prescriptions indiquées dans le règlement. En revanche, tous les projets sont validés par le cabinet Pollen qui valide, par une étude thermique, les performances énergétiques atteintes et profère des conseils pour éventuellement améliorer ce résultat.

Saint-Rivoal



A Saint-Rivoal, le terme d'écotissement n'a pas été proscrit, mais là aussi il a été fait le choix de mettre le moins possible d'interdits dans le règlement, pour ne pas imposer d'éventuels surcoûts. Parmi les obligations, on peut citer l'objectif de performance énergétique des maisons (-20% de la RT 2005) et la proscription de certains matériaux (PVC, béton). Pour la circulation des voitures, les élus ont décidé de laisser des places sur les lots, pour éviter d'inéluctables allers-retours destinés à déposer les courses ou les enfants. Les garages sont également tolérés, à condition qu'ils n'aient aucun accès direct dans la maison. Des préconisations concernent également l'utilisation de matériaux naturels et locaux (bois, ouate de cellulose, ...), ou le recours à des énergies renouvelables (solaire, bois). Le solaire thermique constituant un surcoût, le règlement préconise, pour les acquéreurs qui ne peuvent pas (ou ne souhaitent pas) en installer au départ, de se laisser la possibilité de le faire ultérieurement.

Les élus n'ont pas eu besoin de débattre pour s'accorder sur les critères, les choix opérés étant partagés par tous. Et il n'y a pas eu de consultation des futurs acquéreurs potentiels en amont, mais une information de la population au début du projet. Aujourd'hui, quelques personnes ont déjà fait connaître leur intention d'acheter un lot (pas encore en vente, l'aménagement étant en cours de finalisation).

Tous les projets devront être validés par l'architecte conseil (prix de la consultation inclus dans le prix

³ Par documents d'urbanisme on entend ici les documents directement associés aux lotissements, tels que le règlement du lotissement ou le cahier des prescriptions architecturales et environnementales

d'achat du lot) et devront aussi faire l'objet d'un diagnostic énergétique par l'ALECOB (agence locale de l'énergie, prestation gratuite).

Yves-Claude Guillou constate par ailleurs que ce type de projet peut inciter des entreprises locales spécialisées dans les écomatériaux à s'installer, c'est déjà le cas d'une entreprise qui propose des bâtiments en bois avec une isolation en ouate de cellulose.

Daoulas

Jean-Claude le Tyrant fait le constat que le projet du Pouligou comporte les mêmes points forts que les projets précédents, puisque tous ont suivi les cibles de l'Eco-FAUR. Il souligne que l'objectif premier de la municipalité est de préserver l'attractivité du lotissement sur le long terme, en garantissant une qualité paysagère très forte ainsi qu'une bonne harmonie architecturale. Pour cette dernière, il était primordial que les plans puissent être validés par un architecte conseil. Pour l'aspect paysager, les chemins creux ont été restaurés, de même qu'une allée de vieux pommiers. La zone humide adjacente de plusieurs hectares sera elle-aussi réaménagée avec des cheminements pour les balades. Des murets en terre sèche ont été construits en limite de voirie publique, intégrant aussi les murets techniques. La commune va restaurer également en entrée de lotissement les bâtiments d'une ancienne ferme, en recréant à l'authentique sa cour, son four à pain et une grange qui pourra servir d'abri aux chauves souris (toiture conçue spécialement). Tous ces aménagements sont pris en charge par la commune. L'entretien de la zone humide incombera elle aussi à la commune. En revanche, l'entretien des espaces verts collectifs sur le site du lotissement sera à la charge des co-lotis. C'est un peu une première et Jean-Claude Le Tyrant avoue ne pas savoir exactement comment tout cela va s'organiser. C'est une expérience qui reste à suivre donc...



Les élus avaient souhaité intégrer les acquéreurs potentiels en amont du projet. Pour ce faire, la maîtrise d'œuvre s'est associée le concours d'un organisme spécialisé, la SCOP KEJAL. Celle-ci a animé différents ateliers de travail, au cours desquels a été élaborée une charte de l'environnement, qui définissait différents critères de DD que les participants souhaitaient que le projet intègre. Le nombre d'inscrits était relativement important, et le consensus était difficile : il y avait des pro et anti toilettes sèches, des pro et anti voitures. Au final, la maîtrise d'œuvre, à la demande des élus, a tenté de répondre à toutes ces

demandes. Ainsi par exemple, sur une partie du lotissement, les voiries ne peuvent être utilisées qu'à titre exceptionnel et les lots ne comprennent pas d'espaces de parking, tandis que sur l'autre partie, les lots sont accessibles en voiture et disposent d'une aire de parking. Jean-Claude Le Tyrant déplore aussi que peu de candidats ayant participé à la charte soient encore présents aujourd'hui, car les personnes étaient prêtes à acheter et n'ont eu pas la volonté d'attendre. Pour autant, ça a permis, malgré tout, d'avoir un retour de ce que peut attendre la population.

L'un des points forts de ce projet, qui plait beaucoup, c'est de proposer aux acquéreurs les services d'un architecte conseil et d'un thermicien (coût environ 2000 euros par lot pour le deuxième, les deux prestations étant incluses dans le prix de vente du lot). Jean-Claude Le Tyrant constate que les acheteurs sont perdus, ils ont souvent un retour négatif des constructeurs qui prétendent que les contraintes sont trop nombreuses, et qui cherchent encore à caser leurs maisons modèles classiques. Le message que la mairie a réussi à faire passer, c'est que la RT2012 sera imposée à tous à très court terme, pour les acquéreurs c'est donc une façon de s'assurer que leur maison respectera ces normes, et sera donc plus facilement revendable. Mais s'ils vont sur un lotissement classique, on ne les encadrera pas pour les aider à atteindre cette performance, c'est là toute la différence. Avec le thermicien, ils peuvent en outre anticiper leurs consommations énergétiques et trouver des conseils pour les réduire, voire aller jusqu'à la labellisation BBC (à leur frais). En outre, l'architecte et le thermicien sont tous deux très motivés par ce projet et s'investissent beaucoup.

Guimaëc

A Guimaëc, le lotissement est en périphérie du bourg, à 300 mètres de l'église, à proximité immédiate

d'une zone humide et d'une zone de loisirs (terrains de football, de tennis, ...). Aussi, comme pour les projets précédents, la qualité paysagère a été particulièrement soignée, avec également la restauration de bocages. Parmi les aménagements originaux, le site comporte une voirie en terre-pierre, ce matériau n'étant habituellement utilisé que pour les parkings. Grâce à ces actions, et aussi du fait de la présence de la zone de loisir, le site sert aujourd'hui de lieu de promenade aux guimaëcois. Pour aller dans ce sens, et permettre également les liaisons douces entre le lotissement et le bourg, la commune a commencé à racheter des parcelles pour remettre en état des chemins. Une association qui organise des chantiers pour la restauration de chemins ruraux s'est même créée sous l'égide du foyer rural ; à terme, différentes boucles de promenade seront possibles depuis le bourg. C'est une très bonne façon, constatent Georges Lostanlen et Dominique Bourghès, de faire adhérer la population locale au projet. Cela suppose également de bien communiquer sur ses actions et de se laisser du temps pour convaincre. Pour les élus de Guimaëc, l'écoquartier représente un facteur d'attractivité pour la commune, et c'est aussi projet cohérent avec la politique de la municipalité qui œuvre pour préserver son caractère rural (la commune compte encore 23 exploitations agricoles) et ses paysages à travers notamment la sauvegarde des talus (intégrés au PLU).

Là aussi très peu d'interdits ont été inscrits dans le règlement, hormis le PVC. Le reste est fortement préconisé et relève plutôt de discussions. L'équipe municipale compte un architecte, c'était un point très précieux pour le montage du projet. Les élus les plus réticents à l'écoquartier étaient finalement les jeunes, plus soucieux de l'accessibilité du projet aux personnes moins aisées. Avant la mise en vente des lots, les élus se sont posés la question « qu'est ce qui pourrait nous donner envie d'aller vivre dans ce lotissement, pourquoi on irait là plutôt qu'ailleurs ? ». C'est ce qui les a incités à revoir le règlement pour le rendre moins contraignant. Comme à Plogatel-St-Germain, le mot écolotissement a été banni, et comme tout a été traduit en breton, il ne restera même pas le mot « hameau ».



La toute première maison qui vient de se construire sur le site est très simple, en béton, ce qui permet de prouver que la norme BBC peut être atteinte sans pour autant aboutir à une maison coûteuse, c'est un point rassurant pour les personnes qui s'inquiétaient à ce sujet.

Il n'a pas été prévu d'architecte conseil pour encadrer les acquéreurs, mais ceux-ci sont reçus en mairie et peuvent discuter avec l'adjoint chargé de l'urbanisme. L'agence locale de l'énergie (Héol), qui a

largement contribué au projet, valide les plans également et peut formuler des recommandations pour une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. Ensuite, le projet passe en commission d'urbanisme et à l'ABF.

Silfiac

Le projet d'écoquartier a été tout de suite accepté et même porté par la population locale, parce qu'il arrivait après différentes opérations qui avaient revitalisé le bourg et qui avaient montré aux silfiacais qu'en ne faisant pas comme tout le monde, qu'en innovant, on pouvait redynamiser une petite commune rurale du centre Bretagne. Des actions avaient ainsi été menées autour du maintien de l'école, ou autour de la toponymie bretonne pour la signalisation, avec une démarche participative très forte. Le parc éolien, qui prévoyait aussi à la base un financement citoyen, s'est fait en même temps que le lotissement, tout comme un projet d'éco-village de vacances, qui offrait l'espoir de création d'emplois. Les habitants étaient donc mûrs pour se lancer dans un projet original. La médiatisation du projet et les demandes de visites ont conforté cet aspect, même s'il restait quelques détracteurs. Malgré tout le projet a fonctionné, les gens ont été très contents de cette nouvelle dynamique.

Le retour d'expérience après quelques années de fonctionnement est un peu plus mitigé constate Serge Moëlo. A l'époque, l'offre en écoquartier n'existait quasiment pas, les élus de Silfiac avaient été très précurseurs. Aussi, ce projet a attiré quelques personnes « extrémistes » qui sont parfois venues de très loin pour vivre leur « utopie » et ont eu tendance à créer des conflits avec la population locale. A titre d'exemple, le lotissement comporte un jardin partagé, géré par une association, destiné aux habitants de l'écoquartier, pour la plupart néo-ruraux, et aux habitants du bourg. Le partage d'expériences était enrichissant et a bien fonctionné en partie, mais malheureusement, suite à différents conflits avec ces

quelques personnes, l'association a dû être dissoute. Mais une autre association a pu être créée, qui gère collectivement aujourd'hui l'équivalent de deux jardins sur le lotissement et produit un travail très positif. L'école y cultive aussi un petit terrain, créant une dynamique très intéressante.

Ce retour montre que les bonnes intentions, en particulier sur le lien social, l'intégration par le partage et la solidarité, ne suffisent pas toujours, et qu'il est important d'accompagner les projets jusqu'au bout. En impliquant également les acquéreurs potentiels en amont du projet, ceux-ci peuvent mieux s'approprier le projet et éviter ainsi de devenir de simples consommateurs avec tout un tas d'exigences, en particulier lorsqu'il s'agit de néo-ruraux qui cherchent à retrouver les mêmes services qu'en ville.

Comme le constate Serge Moëlo, cette expérience a été très formatrice. Il souligne également que ce projet reste globalement une réussite et rappelle en outre que pour les écoquartiers qui se créent actuellement, la situation est bien différente, l'offre se développant un peu partout.

ECHANGES AVEC LA SALLE

➤ Quel mode d'éclairage public a été retenu sur les lotissements ?

A Plogastel-Saint-Germain, Daoulas et Guimaëc seul un balisage de sécurité a été retenu. Jean-Claude Le Tyrant précise que ce choix a suscité un long débat au regard des contraintes de l'accessibilité. Georges Lostanlen déclare rencontrer des difficultés pour trouver le mobilier adéquat.

➤ Question : Pour être sûr d'obtenir des maisons performantes et peu chères, n'est-il pas possible de proposer des plans types imposés à tous ?

Le plan type a été utilisé par Langouët, sur le lotissement de « la Prairie Madame », mais le contexte était très particulier. Le cahier des charges était très proche de celui de Silfiac ou de Hédé-Bazouges, avec par exemple l'interdiction de PVC et de parpaings or, à l'époque, aucun constructeur ne pouvait répondre à ces contraintes, avec le risque que cela favorise les familles aisées qui pourraient faire appel à un architecte ou comme à Silfiac l'auto-construction avec une population particulièrement militante. La commune a donc fait réaliser par ses architectes deux plans types de maisons, soit en briques monomur, soit en ossature bois, avec un prix de revient intéressant. Le public visé était des primo-accédants éligibles aux prêts à taux zéro, qui a vu d'un très bon œil que la mairie lui donne accès à des architectes et à des maisons avec des matériaux sains. Tous les particuliers ont donc fait le choix d'opter pour l'une des deux maisons préconçues. Mais aller jusqu'à imposer un plan type n'est pas légal.

➤ Question : Quel est le poids du lien social dans la conception du lotissement ? Y a-t-il d'autres exemples comme les jardins partagés de Silfiac ?

Les exemples de Plogastel-Saint-Germain, Daoulas et Bouvron sur les espaces partagés



A Plogastel-Saint-Germain, des jardins partagés sont prévus pour les logements sociaux (petits collectifs). C'était une façon pour les élus d'offrir la chance à des gens qui n'en ont pas les moyens de vivre dans ce lotissement et de profiter de ses structures. C'est aussi un bon moyen de sensibiliser les jeunes aux enjeux du DD. Les gens qui viendront vivre dans ce lotissement ne seront pas forcément très sensibilisés mais ils vont pouvoir apprendre. Comme le rappelle Jocelyne Plouhinec, ce qu'on appelle développement durable repose beaucoup sur des principes qui existaient déjà avant, où l'on gâchait beaucoup moins. L'idée est donc de revenir à ces choses simples, à du bon sens, sans utiliser de mots compliqués.

Pour ce qui est du lien social, il n'y a pas de certitude que cela fonctionne, tout le monde ne sera pas volontaire, mais au moins le site offre cette possibilité.

A Daoulas, pour rappel, l'entretien des espaces verts sera à la charge des co-lotis, à travers une association. Ils auront aussi à leur disposition l'ancienne grange à laquelle ils pourront donner une fonction collective. Tout reste à mettre en place en fonction de la bonne volonté des habitants.

A Bouvron, les élus souhaitent attirer sur le bourg des personnes qui vont aujourd'hui dans les villages en pleine campagne. Ils veulent en outre imposer des contraintes très fortes sur l'aménagement avec des lots autour de 250 à 350 m². L'objectif est donc de reconstituer la ruralité à travers les espaces collectifs qui devraient représenter 65% de la surface totale du site et vont donc réellement structurer le projet. Un gros effort est donc porté sur la qualité de ces espaces, par exemple au niveau des haies, qui pourront servir pour récupérer du bois pour le chauffage (à disposition de tous). Pourront être prévus également des potagers, des poulaillers, une zone de compost, un préau, un d'espace libre pour les jeux pour enfants (sur plus d'un hectare), etc. Il n'y aura pas non plus de stationnement sur la parcelle, ni de garage, et toutes les maisons seront mitoyennes. Les élus souhaitent ainsi que les habitants intègrent le fait que le plus important n'est pas ce qu'ils trouveront sur leur terrain mais à côté, sur les espaces publics. L'entretien d'une partie de ces espaces sera géré par la commune, mais l'objectif reste de déléguer l'essentiel de cet entretien aux habitants par le biais d'une association.

Réinventer l'écoquartier et les « communs de village » en zone rurale

Pour Serge Moëlo, les espaces publics sont effectivement à réinventer en zone rurale. Ce qu'on appelait auparavant les « communs de villages » ont disparu au profit de l'espace privé. Dans le même temps, ces espaces sont en train de renaître en ville à travers le concept de « résidentialisation » qui propose des espaces verts collectifs en bas des immeubles, et qui rencontre un vrai succès. Et le contexte actuel, qui veut que l'on réduise la taille des parcelles pour la sauvegarde des espaces agricoles favorise encore plus les écoquartiers périurbains ou urbains. En effet, pour une taille de lot comparable, les acquéreurs potentiels vont préférer s'installer dans un endroit où ils auront l'accès à tous les services. Même sur le prix du terrain, les villes sont capables de proposer des tarifs très intéressants. Il est donc primordial aujourd'hui pour les communes rurales de se réapproprier le concept d'écoquartier à travers les espaces publics en mettant en avant leurs points forts, comme l'environnement paysager, la tranquillité, le calme, De nouveaux modèles de gestion de l'espace collectif doivent être redéfinis, en réinventant les communs de village. Cela pourra faire l'objet d'une rencontre BRUDED.



LA COMMERCIALISATION DES LOTS

A quel prix sont commercialisés les lots ? Quelles actions de communication avez-vous déjà menées ou envisagez-vous pour favoriser cette vente ?

PRIX DE VENTE DES LOTS

Comme le constate les différents intervenants, le prix de vente d'un lot peut être très variable d'une commune à l'autre et reste difficilement comparable tant les contextes sont différents (proximité d'une grande ville, de la mer, des axes routiers, ...).

A Guimaëc, où le bourg est situé à 3 km des plages, les élus ont constaté ces dernières années une réelle inflation du prix du foncier et souhaitent se donner les moyens de maîtriser cette augmentation. Les lots sont vendus à 36,5 €/m², soit moins cher que sur les communes alentour. Ce prix inclut la valeur du terrain et les frais d'aménagement (réseaux, cheminements doux, voirie en terre-pierre, noues). C'est donc une opération à prix coutant, à condition bien entendu que tous les lots soient vendus. Ce prix inclut un diagnostic énergétique par l'agence locale de l'énergie, avec une étude infrarouge le premier hiver.

A Plogastel-Saint-Germain, les coûts d'aménagement ont été très élevés, notamment pour la voirie par exemple, les parkings qui sont mutualisés et donc à la charge de la commune, les espaces verts, ... La présence d'une part importante de logements sociaux (14 logements sur 26) a également une répercussion importante sur le prix de revient. Comme le prix est légèrement plus élevé que ce qui se pratique habituellement et que les parcelles sont plutôt plus petites, le prix de vente est présenté globalement par lot et non au m². Il est compris entre 18800 et 25600 euros HT. Il inclut une étude thermique.

A Saint Rivoal, le prix de vente sera de l'ordre de 17€/m². L'équilibre devrait être plus ou moins atteint, en incluant la subvention Eco-FAUR. Il faudra toutefois ajouter le coût de la réserve incendie demandée par le SDIS. Ce prix inclut la revue du projet par l'architecte conseil et le diagnostic énergétique par l'agence locale de l'énergie.

A Silfiac, le coût d'achat du terrain par la commune n'avait pas été répercuté sur le prix de vente, la commune en étant propriétaire depuis longtemps. Le prix de vente a été fixé à 12€/m², ce qui revenait au coût de revient. Comme la commune a bénéficié de l'Eco-FAUR, alors qu'elle n'avait pas intégré cette subvention dans ses calculs (l'Eco-FAUR a été créé en cours de projet), elle a pu faire certains investissements complémentaires, comme l'achat et la pose de cuves de récupération d'eau pluviale pour chaque lot par exemple. Le prix comprenait la revue du projet par l'architecte conseil.

A Daoulas aussi l'aménagement des espaces publics a eu une forte répercussion sur le prix de vente. Comme à Plogastel-Saint-Germain, celui-ci est présenté par lot et non par m² et il est compris entre 39.500 et 79.500 € TTC. Il inclut la revue du projet par un architecte conseil et une étude thermique poussée.

ACTIONS DE COMMUNICATION POUR ANNONCER LA VENTE DES LOTS

A Guimaëc, des panneaux ont été installés aux deux entrées du bourg, et un article est paru dans le bulletin municipal. La presse locale a aussi été utilisée. En mairie, des affichettes sont disponibles. Les élus ont aussi été présents sur deux salons, celui du développement durable de l'Ouest organisé par le CG29 à Brest, et celui de l'habitat, avec un retour très mitigé. Ce qui fonctionne bien en revanche, c'est d'être relayé par une agence immobilière qui est intéressée par le projet (pour ses aspects paysagers, sa tranquillité) et qui envoie régulièrement des personnes. Georges Lostanlen insiste sur la nécessité d'être persévérant et pédagogue dans sa communication, d'autant que des promoteurs privés utilisent aujourd'hui des arguments écologiques pour vendre leurs terrains, même si leur démarche est loin d'être aboutie.

A Daoulas, des panneaux ont également été installés sur la commune et le bulletin municipal a été utilisé aussi pour présenter le projet. Mais pour le moment (juin 2011), les lots ne sont pas encore commercialisables et d'autres actions pourront être menées lorsqu'ils le seront. (A noter depuis aussi la présentation succincte du projet sur le site de la mairie www.daoulas.com).

A Saint Rivoal, les lots ne sont pas encore délimités, la commune attend donc encore un peu pour se lancer dans des actions de communication

La mairie de Plogastel-Saint-Germain a réalisé une affichette disponible en mairie, elle a participé également à un salon bio qui avait eu lieu sur la commune même, et a installé un panneau près du site. Le projet est également présenté sur le site de la mairie www.plogastel.fr.

Pour rappel également, les communes de Plogastel-Saint-Germain et de Guimaëc ont décidé de ne pas utiliser la dénomination d'écoquartier ou d'écolotissement dans leur communication, pour que tout acquéreur puisse se sentir concerné.



EN GUISE DE CONCLUSION : QUELQUES IDEES A RETENIR

Voici quelques unes des idées émises lors de cette matinée d'échanges très riche. Elles sont basées sur le retour d'expérience des participants et n'ont donc pas vocation à constituer une règle applicable pour tous.

➔ Quel utilité d'un écoquartier en zone rurale ?

- ✚ Sur les zones où s'exercent une pression foncière : ils contribuent à maîtriser l'urbanisation
- ✚ Sur les zones plus isolées : ils peuvent contribuer à attirer de nouvelles populations en quête d'une meilleure qualité de vie
- ✚ Ils rendent cohérente voire visible la politique de développement durable menée par la commune
- ✚ Face à la concurrence d'écoquartiers en zones urbaines ou périurbaines, il est nécessaire de travailler sur les espaces publics, pour mettre en avant la ruralité du site

➔ L'intérêt de la réalisation d'un plan de référence en amont du projet

- ✚ Souples à mettre en œuvre, peu contraignants, ils sont particulièrement bien adaptés pour les petites communes
- ✚ Réalisés avec une démarche participative (démarche AEU par exemple : voir Annexe 2), ils permettent d'obtenir l'aval de la population sur le projet (qui peut aussi apporter des idées) et favorisent aussi son acceptation par l'administration

➔ Quels peuvent être les points forts d'un écoquartier ?

- ✚ L'aménagement paysager, la convivialité (espaces collectifs), les économies d'énergie et d'eau, la tranquillité (moins de voitures), la mixité sociale (pour les projets où sont prévus des logements sociaux), la limitation des zones perméables, de l'éclairage public, la préservation de la santé (écomatériaux, moins de voitures) , ... et bien sûr la limitation de l'étalement urbain au détriment des zones agricoles
- ✚ Tous les projets présentés prévoient un encadrement par un architecte conseil et/ou un thermicien qui permettent aux acquéreurs d'être guidés dans leur projet – Pour l'architecte conseil, ce peut être aussi une façon de garantir une certaine harmonie du site
- ✚ Les règlements comportent peu d'interdits, de façon à ne pas effrayer des personnes non initiées et favoriser la discussion (possible aussi grâce à l'encadrement prévu) et ne pas pénaliser des personnes moins aisées

➔ Travailler ou non en amont avec les acquéreurs potentiels ?

- ✚ Cette démarche permet de recueillir de nouvelles idées, et de mieux identifier les attentes des postulants
- ✚ Il est difficile de garder les mêmes personnes jusqu'au bout du projet, la plupart cherchant à acheter tout de suite

➔ Le prix de vente est il plus cher que celui d'un lotissement classique ?

- ✚ Oui dans les 4 projets finistériens, car il faut inclure les coûts associés à l'aménagement des espaces publics
- ✚ Les ventes se font à prix coûtant, en incluant la subvention de l'Eco-FAUR



ANNEXES

ANNEXE 1 : FICHES DESCRIPTIVES DES PROJETS PRESENTES

ANNEXE 2 : LES PRINCIPAUX PARTENAIRES FINANCIERS

ANNEXE 1 : FICHES DESCRIPTIVES DES PROJETS PRESENTES

Ces fiches présentent chacun des 5 projets d'écoquartiers présentés au cours de cette rencontre :

- **Daoulas : l'écoquartier du Pouligou**
- **Guimaëc : Pont Prenn**
- **Plogastel-Saint-Germain : Le hameau de Kéléron**
- **Saint Rivoal : L'écolotissement communal**
- **Silfiac : Le lotissement écocitoyen « Oglenn ar vourc'h »**

Il existe également d'autres fiches qui décryptent le projet par critère de développement durable. Elles sont regroupées, avec d'autres projets (ZAC ou lotissements), au sein d'un document intitulé « **Ecoquartiers : Mutualisation d'expériences** ». Pour recevoir une version informatique de ce document, il vous suffit d'envoyer un courriel à contact@bruded.org.

ANNEXE 2 : LES PRINCIPAUX PARTENAIRES FINANCIERS

- **Région Bretagne : Le dispositif Eco-FAUR²**
- **ADEME : L'Approche Environnementale de l'Urbanisme**
- **Foncier de Bretagne**

LE DISPOSITIF ECO-FAUR² DE LA REGION BRETAGNE

Le dispositif Eco-FAUR² a pour objectif de promouvoir la réalisation d'études et de travaux d'aménagement urbain pensés dans une logique de développement durable. Un appel à projets régional est lancé deux fois par an pour soutenir les collectivités qui s'engagent dans ces projets.

Objectif : Apporter un soutien à la fois technique et financier aux communes bretonnes qui souhaitent mener des opérations d'aménagement durable : réflexion globale sur l'avenir de la commune, qualité et innovation environnementale, économies d'énergie et gestion de l'eau et biodiversité, mixité sociale, association des habitants au projet, etc.

Bénéficiaires : L'Eco-FAUR² s'adresse aux communautés de communes et aux communes de moins de 25 000 habitants.

Projets concernés : Une opération d'aménagement Éco-FAUR² intègre les dimensions qui caractérisent un projet d'urbanisme durable en s'interrogeant sur les 13 cibles proposées et en répondant plus particulièrement aux cibles prioritaires (foncier, mixité, énergie, santé et biodiversité). Une plaquette pédagogique est disponible pour vous aider à appréhender les 13 cibles :

www.bretagne.fr/internet/upload/docs/application/pdf/2011-06/eco-faur2_plaquette.pdf

1/ L'aide à l'ingénierie et aux études en amont des projets Eco-FAUR² : Les études préalables, réalisées par des bureaux pluridisciplinaires et répondant à un cahier des charges abordant les cibles de l'Eco-FAUR², peuvent être soutenues par la Région à hauteur de 50% (aide plafonnée à 30 000 €). Elles sont soumises au fur et à mesure à la commission permanente du Conseil régional. Fiche sur l'aide aux études préalables aux projets Eco Faur². Plus d'infos :

www.bretagne.fr/internet/upload/docs/application/pdf/2011-11/eco-faur2011- fiche_etude.pdf

2/ L'aide aux travaux : un appel à projets biannuel - L'appel à projets Éco-Faur² accompagne trois grandes catégories de réalisations : Renouvellement urbain ou éco quartier / Réhabilitation ou construction d'équipement public / Requalification ou aménagement d'espaces publics. Cette aide de 25% du montant HT des travaux est plafonnée à 100 000 € par bénéficiaire pour 3 ans et ne peut être inférieure à 10 000 €. Dans certains cas, une participation complémentaire aux surcoûts d'acquisition foncière, de dépollution ou de démolition pour les opérations de renouvellement urbain pourra être envisagée.

Calendrier 2011-2013 : Octobre 2011 ; juin 2012 ; octobre 2012 ; juin 2013 ; octobre 2013

Conseil régional de Bretagne

Direction de l'environnement (service paysage et écologie urbaine)

283 avenue du Général Patton - CS 21101

35711 RENNES cedex 7

Courriel : environnement@region-bretagne.fr



Contact : Laure Charpentier - laure.charpentier@region-bretagne.fr ou Clarisse Mathieu : 02 99 27 97 33

Plus d'infos : www.bretagne.fr/internet/jcms/preprod_39329/projets-d-amenagement-eco-faur



L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME DE L'ADEME

Afin d'accompagner les élus et les professionnels de l'urbanisme, l'ADEME a développé l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), une démarche spécifique pour les aider à compléter leur information et définir une charte de développement durable fixant des objectifs à atteindre, que ce soit un projet d'aménagement (lotissement, ZAC), pour un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou encore pour un Schéma de Cohérence territoriale (SCoT).

Objectifs : Favoriser les énergies renouvelables, les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, optimiser la consommation d'espace ou encore réfléchir à la conception et la gestion des espaces extérieurs et du bâti.

La démarche AEU® vise donc à permettre aux responsables de la planification territoriale, de l'urbanisme et de l'aménagement urbain d'intégrer les contraintes liées à la gestion des questions environnementales en amont des projets et aux différentes échelles de projets (SCoT, PLU, aménagements opérationnels). Cela dans le but : d'anticiper les problèmes à venir et de contribuer à améliorer l'organisation de la gestion environnementale à l'échelle d'un territoire en mobilisant et en associant au bon moment une pluralité d'acteurs aux compétences diversifiées.

Plaquette ADEME nationale-Méthode AEU :

www.ademe.fr/bretagne/actions_phares/autres/media/12349_Plaquette_ADEME_nationale-Methode_AEU.pdf

L'accompagnement de l'ADEME - L'ADEME met à votre disposition :

- une plaquette de sensibilisation à l'AEU®,
- un appui méthodologique pour définir le cahier des charges et pour mobiliser les acteurs locaux
- un éventuel soutien financier (Taux de l'aide : 50% du coût de la démarche - Assiette de l'aide plafonnée à 20 000 € pour les opérations d'aménagement (ZAC, ORU, ...) et 50 000 € pour l'élaboration des documents d'urbanisme (SCoT, PLU)

Plaquette « L'AEU® en 5 questions » : www.ademe.fr/bretagne/actions_phares/autres/amenagement_urbanisme.asp

Plaquette « L'accompagnement de l'ADEME à la méthode AEU » :

www.ademe.fr/bretagne/actions_phares/autres/media/12352_L_accompagnement_de_l_ADEME_a_la_methode_AEU.pdf

ADEME - Délégation Régionale Bretagne

33 Boulevard Solférino
CS 41217
35 012 RENNES CEDEX
www.ademe.fr/bretagne

Contact : Guy LAURENT : 02 99 85 87 07 - guy.laurent@ademe.fr

Plus d'infos : www.ademe.fr/bretagne/actions_phares/autres/amenagement_urbanisme.asp



FONCIER DE BRETAGNE

L'Etablissement public foncier (EPF) « Foncier de Bretagne », créé en 2009 par l'Etat, réalise du portage foncier pour le compte des collectivités et des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI), afin de faciliter la mise en place de projets d'urbanisme. Foncier de Bretagne a vu le jour en 2010. Il est financé par l'Etat et les collectivités.

La création de l'Etablissement public foncier a pour but de faciliter la réalisation des projets d'aménagement des collectivités dans 3 domaines d'intervention :

- **le logement** (renouvellement urbain, nouveaux logements⁴) ;
- **l'activité économique** (requalification d'anciennes zones d'activités, nouvelles zones) ;
- **la préservation et protection des espaces naturels remarquables, sensibles et agricoles.**

L'EPF intervient sur les projets à 3 niveaux :

- **l'apport d'une ingénierie de projet**
 - ↳ L'EPF peut accompagner, à leur demande, les collectivités en tant que conseil et en tant qu'assistant à maître d'ouvrage. Il peut également réaliser des études en amont, dans l'aide à la définition des projets, et en cours d'acquisition foncière, dans l'accompagnement technique. L'EPF peut en outre intervenir comme co-financeur des études de stratégie foncière et de définition des projets selon les cas de figure.
- **les démarches d'acquisitions foncières**
 - ↳ L'EPF réalise l'acquisition des biens pour le compte de la collectivité signataire selon trois modalités : par voie amiable, par délégation des droits de préemption et de priorité, par expropriation. C'est le prix d'estimation de France Domaine ou celui déterminé par le juge de l'expropriation qui fixe le montant maximal d'acquisition par l'EPF. Foncier de Bretagne assurera également la libération des biens acquis par la libération des baux et conventions d'occupation en cours et le versement éventuel des indemnités d'éviction correspondantes. Une fois acquis, la gestion des biens sera déléguée à la collectivité concernée.
- **les travaux de requalification et de remise en état.**
 - ↳ L'EPF pourra réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'usage futur du foncier porté : travaux de démolition totale ou partielle des bâtiments, travaux de clos et de couvert des bâtiments à conserver, travaux de purge des fondations, travaux de dépollution si nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur, et les travaux de pré-aménagement pour les terrains en attente de vocation. Le montant de ces travaux sera ré-imputé dans le prix de revente.

Dans un but de développement durable et de cohérence de l'aménagement, **seuls les projets répondant à un certain nombre de critères peuvent bénéficier du soutien de l'EPF**. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration de son PPI, l'EPF a défini plusieurs critères visant notamment à :

- une utilisation économe du foncier, de manière à limiter l'étalement urbain
- une véritable mixité, qu'elle soit sociale, générationnelle ou fonctionnelle, de façon à éviter les ségrégations spatiales et à limiter autant que possible les trajets domicile-travail, générateurs de pollution. Cette mixité pourra selon les cas se mesurer à l'échelle de l'opération, de la commune, du territoire d'un EPCI voire du bassin de vie
- la réalisation de projets économes en énergie, afin de minimiser autant que possible l'empreinte énergétique de la Bretagne
- la préservation des espaces agricoles et naturels

L'EPF assurera le portage des biens acquis le temps que les projets d'aménagement soient définis et entrent en phase opérationnelle. La durée de portage s'élève à 5 ans par défaut.

FONCIER DE BRETAGNE

Etablissement Public Foncier

72 Boulevard Albert 1er - CS 90721

35 207 RENNES Cedex 2

Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95



Plus d'infos : <http://foncierdebretagne.fr>

Synthèse du programme pluriannuel d'intervention : http://foncierdebretagne.fr/IMG/pdf/synthese_ppi_2010_BD.pdf