

Rencontre

« Economie d'espace : enjeux et retours d'expériences »



Mise en réseau d'expériences

Saint-Nolff, le 7 novembre 2011

BRUDED tient à remercier la commune de Saint-Nolff et particulièrement Joël LABBE, maire, pour son accueil et son témoignage. Merci à la commune de Séné et son maire, Luc Foucault pour son témoignage. L'association remercie également tous les intervenants qui ont contribué à alimenter les échanges lors de cette rencontre : Bernard Menguy (architecte), Sylvain Coquerel (Territoire en Mouvement), Michel Bidan (EADM) et Erell Maguer (CAUE56).

Programme de la journée

| | |
|--------|---|
| 13h45 | Accueil par Joël Labbé, maire de Saint-Nolff, et par l'association BRUDED |
| 14h00 | Les enjeux de l'économie d'espace, état des lieux dans le département du Morbihan <i>Erell Maguer, CAUE56</i> |
| 14h15 | Présentation de la démarche de l'Eco-cité du Pré vert de St-Nolff : de la démarche des élus, au portage foncier, aux réponses urbaines et à la commercialisation <i>Joël Labbé, maire, Saint-Nolff</i> <i>Michel Bidan, EADM</i> <i>Sylvain Coquerel, architecte-urbaniste, Territoires en Mouvement</i> <i>Bernard Menguy, architecte</i> |
| 15h45 | Présentation de l'expérience de Séné : repenser la ville sur la ville <i>Luc Foucault, maire, Séné</i> |
| 17h 00 | Visite de l'Eco-cité de St-Nolff |

Documents distribués ou en consultation

- ➔ Document de *Mutualisation des écoquartiers* – BRUDED – 2011 – sur demande à votre référent BRUDED ou contact@bruded.org
- ➔ Fiche *Comment maîtriser l'étalement urbain ?* – CAUE56 – 2010 – téléchargeable sur www.caue56.fr
- ➔ Etude *La consommation foncière en Bretagne* – Agence d'urbanisme AUDIAR, Audelor, ADEUPa – 2010 – téléchargeable sur www.audiar.org/etudes/consommation-fonciere-en-bretagne
- ➔ Documents liés aux projets de Séné et Saint-Nolff :
 - Site internet de Séné, nombreux documents sur la ZAC « Cœur de Poulfanc » : <http://www.sene.com/mairie/liste.php?rp=88>
 - Fiche réalisée par le CERTU téléchargeable ici : http://dl.dropbox.com/u/24350532/Parcours_Saint-Nolff.pdf - L'ouvrage complet *Aménager durablement les petites communes*, peut être commandé sur le site du CERTU : www.certu.fr

Ils ont participé à la rencontre

| | | | | |
|----|-----------------------|-----------------------|------------------------|--|
| 22 | SAINT JACUT DE LA MER | Brigitte HUVE | Conseillère municipale | brigitte.huve@wanadoo.fr |
| 29 | ARZANO | Louis CALVAR | Conseiller municipal | louis.calvar@wanadoo.fr |
| 29 | ARZANO | Alain LE BRUSQ | Conseiller municipal | |
| 29 | ARZANO | Soizick WAUTHIER | Conseiller municipal | soizick.wauthier@orange.fr |
| 35 | BRETEIL | Roland GICQUEL | Adjoint | rolgicquel@free.fr |
| 35 | HEDE-BAZOUGES | Janine FEUDE | Maire | janine.feude@orange.fr |
| 35 | HEDE-BAZOUGES | Jean-Christophe BENIS | Adjoint | jcbenis@orange.fr |
| 35 | PANCE | Jean-Paul CALVEZ | Adjoint | calvez.jpc@orange.fr |
| 35 | PANCE | Michel GENDROT | Conseiller municipal | |
| 35 | PANCE | Jean TULANE | Adjoint | |
| 35 | PARTHENAY DE BRETAGNE | Claudine FREMEAUX | Conseillère municipale | claudine.fremaux@gmail.com |
| 35 | PARTHENAY DE BRETAGNE | Jacky SAVIN | Conseiller municipal | besnaudieres.gare@laposte.net |
| 35 | SAINT-BRIAC/MER | Annie JULIEN | Adjoint | anniejulien35@orange.fr |
| 35 | SAINT-BRIAC/MER | GUENIOT | Adjoint | gueniot@saintbriac.fr |
| 44 | LA CHEVALLERAI | Elisabeth CRUAUD | Maire | elisabethcruaud@wanadoo.fr |
| 44 | LA CHEVALLERAI | Alain ROCHEFORT | Adjoint | |
| 44 | TREFFIEUX | Annie PHILIPPOT | Adjointe | annie.philippot@wanadoo.fr |
| 56 | LA VRAIE-CROIX | Dominique ROUILLE | Adjoint | mino.rouille@yahoo.fr |
| 56 | LAUZACH | Ludovic COLLOMB | Adjoint | ludovic.collomb@unet.fr |
| 56 | PLUMELIAU | Daniel KERBART | Maire | daniel.kerbart@plumeliau.net |
| 56 | PLUMELIAU | Nelly JOUANNET | Adjointe | nelly.jouannet@gmail.com |
| 56 | QUISTINIC | Gisèle GUILBART | Maire | mairie.quistinic@orange.fr |
| 56 | QUISTINIC | Anne-Marie PERNEL | Adjointe | adjoint.quistinic@orange.fr |
| 56 | SAINT-NOLFF | Joël LABBE | mairie | secretariat.mairie@saint-nolff.fr |
| 56 | SAINT-NOLFF | René LE NEVE | Adjoint urbanisme | secretariat.mairie@saint-nolff.fr |
| 56 | SENE | Luc FOUCAULT | Maire | contact@sene.com |
| 56 | SURZUR | Robert MALZAHN | Adjoint | armalzahn@wanadoo.fr |

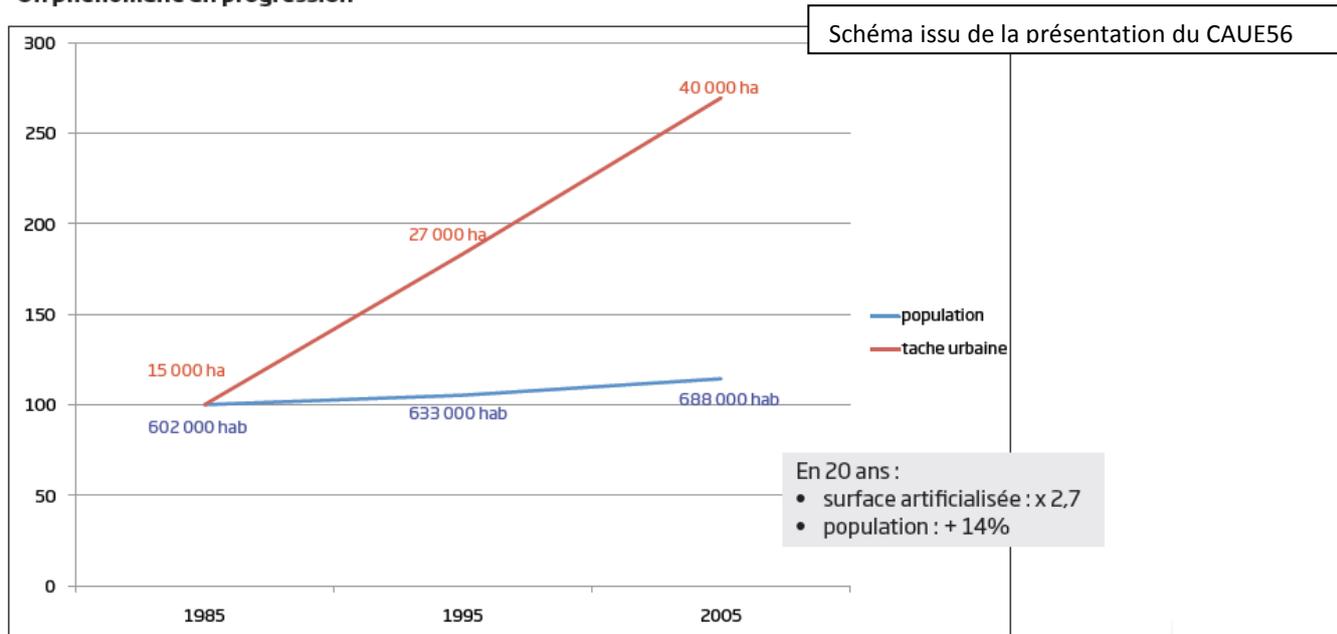


Introduction

Erell Maguer, du CAUE56, dresse un panorama de la consommation d'espace en Bretagne et dans le Morbihan. Les surfaces artificialisées progressent très rapidement en Bretagne : elles ont doublé en 20 ans. Près de 4 000 ha ont ainsi été utilisés chaque année pour la croissance urbaine entre 1985 et 2005, soit l'équivalent de la superficie urbanisée de Rennes. Le département du Morbihan est particulièrement soumis à une forte pression urbaine.

L'ETALEMENT URBAIN DANS LE MORBIHAN : ETAT DES LIEUX

Un phénomène en progression



Evolution comparée de la tache urbaine et de la population dans le Morbihan - base 100 en 1985 (étude COSTEL et recensement INSEE)

Les besoins sont liés à la croissance démographique, au dynamisme économique, au desserrement des ménages, etc. Les réponses en termes d'urbanisation sont des zones monofonctionnelles (activité/habitat/infrastructures) et stéréotypées qui contribuent à accroître la dépendance à la voiture, et la banalisation des paysages.

La consommation de foncier, au-delà de prendre des terres à l'agriculture ou aux espaces naturels, ressources non renouvelables, l'urbanisation participe de la perte des identités locales, du lien social, et augmente l'imperméabilisation des sols (conséquences sur l'eau par exemple).

Pour faire évoluer les pratiques, les élus locaux peuvent se donner les moyens de maîtriser le développement de leur territoire (se donner le temps d'une réflexion globale et transversale, se doter d'outils adaptés – PLU, ZAC). Globalement, un changement de regard sur les centre-bourg, sur la place de la voiture (surdimensionnement des voies, des parkings, etc.) et sur l'habitat (valorisation de l'existant, recherche de nouvelles formes urbaines) pourrait être engagé.

Erell Maguer souligne que la CAUE peut accompagner les communes dans leur réflexion et propose des outils (voir lien vers les fiches plus haut), qui ne sont pas des recettes toutes faites mais des aides à la réflexion.

Retour d'expérience de Saint-Nolff

Par Joël Labbé, maire, René Le Nevé, adjoint, Bernard Menguy, architecte, Michel Bidan, EADM, Sylvain Coquerel, Territoire en Mouvement.

Un portage politique fort et une démarche globale

- La commune a depuis longtemps une volonté délibérée de ne pas s'étaler
- Le bourg accueille 1/3 de la population
- La démarche a consisté à mener
 - Un plan de référence
 - L'A21 et une révision du PLU en parallèle
 - Beaucoup de communication auprès de la population
- Le développement urbain est cantonné au bourg. Les terrains constructibles sont en ZAD et ils sont tous situés à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus.
- Tout a été prévu pour maîtriser les terrains et leurs coûts (6€ contre 18-20€ offert par les promoteurs)

La ZAC du Pré vert

Il est rappelé qu'il existe des **outils d'urbanisme** à disposition des communes lui donnant la possibilité de maîtriser son développement.

- La ZAC permet à la collectivité de rester maître de l'opération, d'en définir le rythme
- Foncier de Bretagne (<http://foncierdebretagne.fr>) peut aider les communes, selon certaines conditions, d'acquérir du foncier pour des opérations permettant de limiter l'étalement urbain. A Saint-Nolff, des terrains appartenant à l'entreprise Doux ont été acquis via l'EPFR.
- Il est aussi souvent possible de s'appuyant sur les intercommunalités

Le choix de travailler avec une SEM

Les élus de Saint-Nolff expliquent le choix d'avoir travaillé avec la SEM EADM pour porter le projet techniquement et financièrement?

- Les petites communes n'ont pas les moyens humains et financiers de porter de telles opérations.
- Le budget de la commune n'a pas à supporter le poids du foncier.
- La SEM apporte ses compétences, son savoir-faire mais les élus ont toujours leur mot à dire puisque la commune est actionnaire de cet organisme.
- Le mode de rémunération est établi par convention et en cas de bonus éventuel sur l'opération il revient à la commune et non à l'opérateur comme c'est le cas s'il est 100% privé.

Quelle densité ?

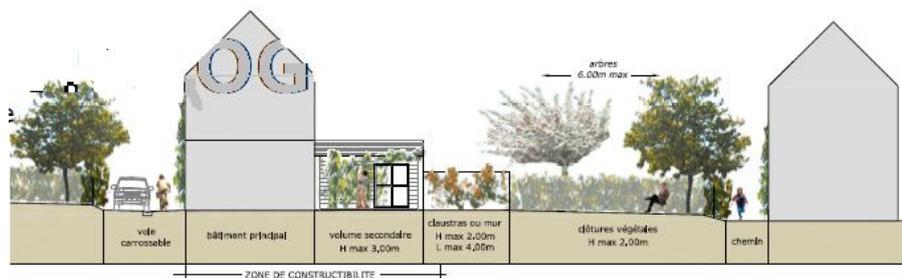
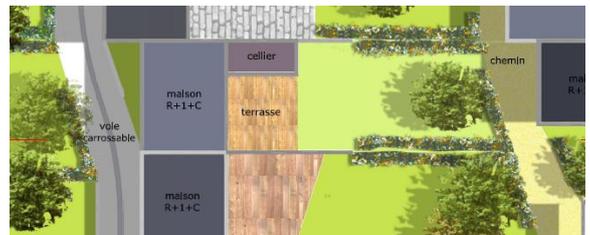
Le projet de la ZAC de l'Ecocité est volontairement tourné vers une densité importante (23 logements par ha). Les 130 parcelles vont de 160m² à 600m². Un travail particulier a été mené sur la morphologie du quartier pour trouver des formes urbaines alliant densité, intimité et qualité de vie.



- La plus petite parcelle (140m²) a été l'une des premières à être acquises
- Le calcul de la densité à l'hectare doit se faire en prenant en additionnant la surface constructible (72 % dans l'éco cité du pré vert) et la voirie (S. Coquerel)
- Il est possible de densifier avec de la maison en de rapprochant de ce qui existe dans les bourgs. Par ailleurs des logements collectifs ont été construits dans le bourg.
- La densité n'interdit pas la diversité des offres et donc des types d'acquéreurs

• **L'aménagement/Formes urbaines**

- Rien n'est vraiment nouveau ! La maison de bourg avec un petit mais intime jardin de curé a été revisité.
- La forme urbaine de l'Ecocité a été étudié comme un village à l'ancienne avec des rues tortueuses et des venelles irrégulières, qui donnent du rythme et apportent de l'intimité à ce quartier.
- Les bailleurs sociaux sont également soumis à cette règle de diversité dans leurs offres
- Il est possible de concilier des formes contemporaines et anciennes
- La qualité d'un jardin n'est pas liée à sa taille



- **Place de la voiture**
 - La place de la voiture a été particulièrement étudiée dans l'Ecocité : le choix a été fait de parking mutualisés et de rues étroites. Ainsi les voitures ne pénètrent pas jusqu'au cœur du quartier, même si les voies sont carrossables si besoin (urgences, déménagement).
 - Malgré cela, certains candidats se sont désistés parce que la place accordée à la voiture était encore trop importante dans le projet.
 - Il y a en tout 1.8 places de parking/habitation
 - Les parkings terre/pierre peuvent se détériorer en cas d'utilisation très fréquente

- **Eclairage public**
 - Il a fallu « se battre » avec le SDEM pour diminuer de moitié le nombre de points lumineux

- **Le rôle de l'architecte conseil**
 - L'architecte-conseil (Bernard Menguy pour l'Ecocité) s'entretient avec tous les candidats en amont de leur projet comme le fait le Maire, ce qui permet d'aider les acquéreurs à adapter leur projet au cahier des charges de la ZAC et donne des garanties pour une certaine homogénéité ou cohérence du quartier.
 - Il est là également pour informer et sensibiliser l'acquéreur sur les grands principes de l'architecture durable : bio climatisme, éco matériaux...
 - Il doit trouver un juste milieu entre les exigences à respecter et les attentes de ceux qui construisent. L'esprit plutôt que la lettre !

- **Un réseau de chaleur était-il possible ?**
 - Non, pas pertinent car les maisons seront BBC

- **La possibilité de toilettes sèches a-t-elle été envisagée ?**
 - Oui, mais la réflexion s'est heurtée à une réglementation aberrante qui contraint à ce qu'elles doivent être construites sur une dalle de béton.



Retour d'expérience de Séné : la ZAC « Cœur de Pouffanc »

La première action de la nouvelle municipalité en 2008 a été de remettre en cause le PLU voté quelques mois plus tôt, afin d'approcher de manière globale, sur l'ensemble du territoire, la problématique de l'économie d'espace. Cette question est cruciale sur la commune car Séné est bordée par le littoral (Golfe du Morbihan – 47km de côtes), la commune de Vannes, et couverte en partie d'une réserve naturelle (25% du territoire). Entre les terres agricoles et naturelles, 74% du territoire est rendu non urbanisable.

Plutôt que d'aménager les zones encore urbanisables, les élus de Séné ont fait le choix de travailler en priorité sur du renouvellement urbain, sur le quartier de Pouffanc.

- Le quartier de Pouffanc, situé en entrée de ville, est traversé par une route d'accès à Vannes fréquentée quotidiennement par 21 000 véhicules. Cette voie coupe littéralement le quartier en deux et impose des déplacements aberrants !
 - L'opération répond à une véritable attente de la population, demandeuse d'aménagements pour rendre ce quartier plus vivable.
 - A Séné, le prix du m² est multiplié par 400 voire 600 quand il devient urbanisable, certains terrains construits sont à acquérir à 200€/m² la maîtrise du foncier est donc centrale dans cette opération. La commune a fait appel à Foncier de Bretagne pour la soutenir sur ce point (portage foncier).
 - Les grands axes de l'opération :
 - Retenir les populations exclues qui n'ont pas les moyens de vivre autour du golfe du Morbihan (cf prix du foncier)
 - L'environnement : protéger la tête de ruisseau et son bassin versant
 - Développement durable : pas d'étalement urbain, limiter les déplacements urbains, favoriser l'agriculture péri urbaine
 - Qualité de vie : territoire vivant et vivable
- ➔ 470 logements dont 30% de logements sociaux
- ➔ 4500 m² de commerce et plus de 800 places de stationnement
- ➔ Large place donnée aux espaces publics pour reconstruire une vie de quartier : le projet débutera autour d'une place à vivre en bordure de l'école qui constituera le cœur de quartier
- L'opération a été concédée à EADM mais :
 - Constitution d'un comité de pilotage qui suivra l'opération pendant quinze ans !
 - Obligation de donner du temps au temps afin que les habitants puissent s'approprier le projet :
 - Démarche AEU en amont
 - L'accent a été mis sur la concertation : ateliers avec les habitants, mais aussi les associations, les propriétaires et les commerçants. (voir le détail ici : <http://www.sene.com/mairie/detail.php?k=242&rp=88>)
 - Il est nécessaire d'avoir une architecture de qualité en lien avec l'existant.
 - La construction de collectifs permettra de créer un réseau de chaleur
 - Les espaces construits, parkings inclus ne dépasseront pas 38% du total aménagé, le reste est constitué de la voirie bien sûr, mais surtout d'espaces publics qualitatifs (jardins, places).



Calendrier et partenaires

La commune de Séné est soutenue par Vannes agglomération, la Région Bretagne, le Conseil général du Morbihan. La première tranche est programmée pour 2013-2017 et la seconde portera jusqu'en 2023.

| BILAN FINANCIER PREVISIONNEL EN K€ | | | |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Dépenses | HT | Recettes | HT |
| Acquisitions et frais | 5823 | Cessions logements | 3968 |
| Travaux | 4365 | Cessions activités | 255 |
| Honoraires | 1561 | Subventions | 600 |
| Frais financiers | 580 | Equipements | 2000 |
| | | Participation Ville de Séné | 5506 |
| Total | 12329 | | 12329 |

→ Le projet a reçu le premier prix ex aequo (avec la Ville du Havre), du concours des entrées de Villes (de la ligue urbaine et rurale, www.ligueurbaineetrurale.fr)

Quelques réflexions dans la salle communes aux deux projets

- Les élus doivent considérer qu'ils ne construisent pas pour eux et que les acquéreurs d'aujourd'hui peuvent avoir des envies et habitudes différentes de celles des élus. Par exemple, de nombreux ménages venants habiter en deuxième ou troisième couronne d'agglomération ont habité en ville, en appartement et ne souhaite pas se charger de l'entretien d'un grand jardin
- On ne construit pas pour « voir ce que cela va donner », le temps de la réflexion et les exigences du maître d'ouvrage sont donc très importantes.
- Certains participants ajoutent que le PLU devrait avoir un règlement qui ouvre le champ des possibles architecturaux plutôt que de le fermer, qui permette de créer le futur !
- Les élus doivent avoir le courage d'assumer des choix d'urbanisme ambitieux
- Il faut sans doute accepter l'idée qu'il y a un prix à payer pour faire de la mixité sociale.