

JTE 2015 - Atelier Urbanisme Durable :

Des outils pour intégrer les principes d'urbanisme durable à différentes échelles : PLU, opération d'aménagement, éco-quartier

■ **La Boîte à Outils Air Climat et Urbanisme** de la Communauté d'Agglomération Grenoble-Alpes Métropole Témoignage Jacques BLANC, Architecte Conseil - CAUE de l'Isère

Grenoble-Alpes Métropole a conçu en 2014, sous forme de guide, une boîte à outils assortie d'indicateurs opérationnels qui vise à apporter aux collectivités des connaissances et des méthodes pour développer l'urbanisme durable sur le territoire.

Dans chaque domaine thématique prioritaire identifié, la boîte à outils propose d'une part des éléments à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme et, d'autre part, des points à traiter au cours du « copilotage » des opérations avec les porteurs de projet immobilier.

Claix, une commune de 8000 habitants à environ 12 km de Grenoble, a initié une démarche d'urbanisme durable dès 2011 suite aux premiers groupes de travail, sans attendre la publication de la boîte à outils. Depuis 2015, dans le cadre d'une démarche proposée par les partenaires de l'outil, la commune profite de l'accompagnement d'un architecte conseil pour mettre en application la boîte à outils.

Synthèse des échanges avec les participants pendant l'atelier :

- **Question :** Julien ROISSE (chargé du SCoT du Pays du Mans) : Le service instructeur est-il intégré dans la démarche en lien avec l'architecte –conseil ?
 - **Réponse :** Jacques BLANC (Architecte Conseil - CAUE 38) : Dans le cas de la commune de Claix le service instructeur est communal. Le service est impliqué pour garantir la conformité de l'opération aux règles locales de l'urbanisme.

- **Question :** Sébastien GOUHIER (VP Pays du Mans) : La boîte à outils nécessite de muscler le service d'urbanisme. Aujourd'hui on est plutôt dans une logique de mutualisation. Il paraît difficile pour un service de suivre chaque projet.
 - **Réponse :** Jacques BLANC (Architecte Conseil - CAUE 38) : La charge de travail supplémentaire associée à la démarche est essentiellement pour l' élu référent et l'architecte conseil. L' élu a en tous les cas besoin de rencontrer les promoteurs pour connaître les projets – cette démarche donne un but concret à ces rencontres et permet aux élus d'orienter les futurs projets.

- **Question :** Etienne PERICHARD (Directeur CAUE72) : La démarche ne fonctionne-t-elle qu'avec un architecte conseil ? Comment faire quand il n'y en a pas ?
 - **Réponse :** Jacques BLANC (Architecte Conseil - CAUE 38) : La mise en place de cet outil est basée sur une mission de conseil et d'accompagnement des collectivités et des opérateurs, et l'architecte conseil est parfaitement adapté à ce rôle. Il doit être impliqué très en amont. Le partenariat entre le CAUE et la commune permet d'utiliser l'outil.

- **Question :** Sébastien GOUHIER (VP Pays du Mans) : Quelle valeur juridique de cette boîte à outils ? Est-ce qu'il peut y avoir des problèmes de distorsions au sein d'une même rue avec des prises en compte à différents niveaux ?
 - **Réponse :** Jacques BLANC (Architecte Conseil - CAUE 38) : L'outil n'a pas réellement de valeur juridique cependant les promoteurs sont demandeurs de cahiers des charges précis. C'est une logique de gagnant-gagnant et tout le monde s'implique.

- Réponse : Etienne PERICHARD (Directeur CAUE72) et Ludovic CHUZEVILLE (Urban-ism) : On constate que les promoteurs sont preneurs de consignes de la part de la collectivité et sont en général très ouverts à travailler ensemble. Le projet a une meilleure acceptation et une instruction plus rapide.
- Réponse (David MIET – Villes Vivantes) : En complément, pour faire un parallèle avec la démarche BIMBY, les habitants sont en règle générale très à l'écoute d'informations structurantes de la part de la collectivité, qui exprime des conseils positifs (ce qui est conseillé) plutôt que négatif (interdictions,...). Globalement les habitants sont bienveillants à l'égard de projets. Les réticences qui peuvent subsister sont dues à un manque d'information et de pédagogie en amont.

▪ **Les éco-quartiers, un label officiel**

Témoignage : Elisabeth TREVIN DDT 72.

Un EcoQuartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire. La démarche Ecoquartier a été officialisée fin 2013, c'est une démarche volontaire d'amélioration en continue, pas une norme mais un outil d'évaluation pour aider les porteurs de projet à atteindre des objectifs et des ambitions d'un **urbanisme de qualité**. Le processus de labellisation débute par la signature d'une charte et implique l'adhésion à 20 engagements répartis en quatre thématiques :

- Démarche et processus,
- Cadre de vie et usages,
- Développement territorial,
- Préservation des ressources et adaptation au changement climatique.

Une commune ou une communauté de commune peut signer la charte Ecoquartiers et engager tout son territoire dans une démarche d'aménagement plus durable.

▪ **Exemple de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Moulin à Vent, Corzé (Maine-et-Loire)**

Témoignage : Ludovic CHUZEVILLE Agence URBAN-ism (Bourgueil 37)

Lauréat en 2009 du concours départemental « habiter autrement pour un urbanisme durable » organisé par le CAUE 49 et le CG 49, le quartier du Moulin à Vent à Corzé (commune du Maine et Loire de 1 700 habitants) s'intègre au bourg de la commune et prend en compte l'identité d'un site de qualité en Vallée du Loir. Ce projet réalisé sous forme de ZAC s'étend sur une superficie d'environ 14 hectares pour une densité d'une vingtaine de logements à l'hectare. Il est destiné à accueillir des constructions à usage principal d'habitat ainsi que des équipements et services publics. Trois réserves foncières sont prévues pour des jardins familiaux, des ateliers communaux et un équipement public à définir. Le quartier du Moulin à Vent devrait accueillir environ 290 logements sur une période entre 10 et 15 ans. L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra favorisé, dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges, par la variété de types de logements en termes de surfaces et de financements. Le programme de l'opération comprend :

- 1/3 de logements collectifs et intermédiaires,
- 2/3 environ de logements individuels,
- au minimum 20 % de logements locatifs sociaux,
- au minimum 20 % de logements en accession sociale.

Synthèse des échanges avec les participants pendant l'atelier :

- **Question** : Jacqui CULLEN (Pays du Mans) : Les phases de constructions de la ZAC du Moulin à Vent s'échelonnent sur 15 à 20 ans. Les prescriptions sont-elles pensées à l'échelle de la ZAC entière où sont-elles remises en cause à chaque nouvelle phase pour prendre en compte les évolutions normatives et techniques ?
 - Réponse : Ludovic CHUZEVILLE (URBAN-ism) : Les prescriptions étaient applicables pour la première phase. Pour les phases suivantes, elles doivent être réévaluées (en fonction de la



demande des élus). Elles n'ont pas de valeur juridique, car l'instructeur ne les contrôle pas. Cependant, l'aménageur les applique dans une démarche d'acceptation (s'engage à respecter le cahier de prescriptions avant de déposer un permis de construire). Par ailleurs, la réglementation devrait évoluer dans le bon sens pour les prochaines phases notamment au niveau énergétique et densité.

- **Question** : Association Cyclamaine : Quelle est la place du vélo dans ce projet ? Le stationnement résidentiel est-il pensé ? Y-a-t-il des points d'ancrage à proximité des équipements ?
 - o **Réponse** : Ludovic CHUZEVILLE (URBAN-ism) : Les cheminements piétonniers et doux ont été pensés sur l'ensemble du projet. Par contre il n'y a pas de démarche sur le dimensionnement des portes de garage (il ne peut y avoir d'obligation concernant les garages, et il est constaté que 1/3 des nouveaux logements individuels sont construits sans garage).
 - o **Réponse** : Elisabeth TREVIN (DDT 72) : Dans la charte éco-quartiers il y a des préconisations pour travailler en collaboration avec les associations de promotion du vélo.
 - o **Réponse** : Jacques BLANC (Architecte Conseil - CAUE 38) : Le PLU est un outil sous-utilisé qui permet d'imposer des surfaces minimales de garages vélo sécurisés (exemple agglomération de Grenoble).

- **Remarque** : Représentant du Conseil de quartier nord-est du Mans : La mobilisation des habitants revient régulièrement avec des difficultés pour faire participer les populations et notamment les plus éloignées. Créer des liens entre les conseils de quartier, et fournir des outils pédagogiques et d'accompagnement, pourraient être des pistes de réflexion.

- **Question** : Sébastien GOUHIER (VP Pays du Mans) : Selon lui l'outil ZAC semble contraignant même s'il rassure. Pourquoi ne pas juste passer des conventions d'aménagement sans forcément réaliser une ZAC ? Existe-t-il de la concurrence avec d'autres opérations en cours ou réalisées sur la commune ?
 - o **Réponse** : Ludovic CHUZEVILLE (URBAN-ism) : Le PLU de Corzé étant très permissif sur l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, il y a eu une autre opération qui est sortie en parallèle de la première phase de la ZAC. Les deux se sont vendus auprès de publics différents, à des prix différents. Les élus sont déçus par cette deuxième opération construite sans aucune concertation avec la commune. Le PLU aurait dû prioriser le développement de la ZAC et limiter le développement d'autres secteurs en renouvellement urbain.
 - o **Réponse** : Ludovic CHUZEVILLE (URBAN-ism) : Le choix de l'outil ZAC vient d'une culture d'aménagement. Son intérêt est de réfléchir en amont à l'échelle du quartier, de pouvoir appliquer davantage d'outils structurant (dossier sur l'eau, étude d'impacts,..) et de transcrire les consignes dans un document opposable. Cet outil sera pertinent sur les secteurs difficiles à aménager (zone humide, enjeu de réalisation d'équipements publics, infrastructures...), il permet à la commune de disposer d'une programmation de logements et d'équipements à long terme. On réfléchit à l'échelle d'un grand quartier de manière transversale et non au coup par coup.

- **Question** : Emmanuel CLEMENT (Saint Jean d'Assé) : La commune présentée, dans sa typologie (rurale à proximité d'une ville centre), peut se rapprocher de nombreuses communes sur le Pays du Mans. Cependant, la densité de l'opération de 20 logements/ha, en tant qu'élu d'une commune de 1600 habitants me paraît difficilement acceptable tant par les habitants que par les élus. Serait-il possible d'envisager d'autres formes urbaines pour rendre la densité plus acceptable ?
 - o **Réponse** : Ludovic CHUZEVILLE (URBAN-ism) : Le choix retenu sur la forme permet dès la première phase d'avoir des rentrées d'argent pour équilibrer l'opération. La diversité des

formes reste un besoin qui ne sera que partiellement atteint dans ce cas, suite à une décision prise par les élus de la commune (pas de collectif). La place de l'espace public est importante au regard de la densité, cette opération dispose d'une coulée verte aménagée en parc de places...

Ouverture – pistes pour le territoire :

- ✓ Importance de créer une instance de dialogue des différents acteurs de l'aménagement (ADS/SCoT/PCET/Elus/Bailleurs/aménageurs/urbanistes/constructeurs /architectes et habitant...) en amont des opérations. Objectif sensibiliser pour des quartiers plus durables.
- ✓ Rupture avec le passé en abordant la réalisation d'un quartier avec une vision globale (dans le temps, dans l'espace) en créant du lien avec les lieux de vie existants, de la densité, de la mixité, de l'espace public... Il conviendra de réaliser les documents d'urbanisme avec un regard nouveau en limitant les impacts des projets sur l'environnement.
- ✓ Vers des écoquartiers labellisés sur le Pays du Mans ? La Guierche ? Poursuivre la sensibilisation et favoriser la signature de la charte par d'autres communes.
 - ✓ Mise en place dans le cadre de la mise en œuvre du PCET et du SCoT d'outils méthodologiques pragmatiques et adaptés au territoire pour favoriser l'émergence d'opérations durable (aide à la réalisation d'opération d'aménagement et de programmation (OAP), cahiers de préconisation Pays du Mans, mettre en avant les outils existants...)
- ✓ La recherche d'une pédagogie et d'une concertation vers les élus et habitants.