

TABLE RONDE N°2 :

**COMMENT IMPULSER
UNE DEMARCHE DURABLE
LOCALE ?**



SAINT-CHERON (91)



L'éco-quartier, une nouvelle perception du territoire communal.



SAINT-CHÉRON (91), Jocelyne GUIDEZ, Maire

COMMENT PASSER D'UN PROJET GLOBAL A L'ECO-QUARTIER ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Nous allons maintenant aborder la deuxième table ronde à l'aide d'exemples concrets. Il s'agit de réfléchir à la façon d'inciter une démarche locale.

Premier exemple Saint-Chéron avec Jocelyne Guidez, Maire de la commune et Valérie Kauffmann, Directrice adjointe du CAUE.

A l'origine, la commune avait un projet de ZAC de 60 logements. Ce dernier a dû être abandonné suite à la découverte, dans le sol, des vestiges archéologiques d'un village gallo-romain.

Vous avez donc décidé de réfléchir à une zone d'urbanisation future prévue au PLU. Vous avez alors relancé la réflexion dans le cadre plus large du PLU.

Jocelyne GUIDEZ :

Nous avons évoqué les éco-quartiers avec la DDT et ils m'ont proposé de rencontrer le CAUE pour nous aider dans cette démarche.

Il est certain que si l'élu n'est pas persuadé de l'éco-quartier, il est difficile pour lui de faire passer un message à ses administrés.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors, vous avez dit pourquoi pas ?

Jocelyne GUIDEZ :

J'ai dit : pourquoi pas ? Il faut rester ouvert à la discussion. Nous avons rencontré le CAUE notamment Valérie Kauffmann, et cela nous a fait évoluer. Par contre, nous n'avons pas voulu l'appeler «éco-quartier» mais «quartier durable».

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Et pourquoi ?

Jocelyne GUIDEZ :

Parce que c'est difficile de savoir ce que l'on veut y mettre. Est-ce que « ça fait bien » ? Nous n'avons pas voulu construire ou faire quelque chose simplement par effet de mode. On a travaillé très longtemps avec Valérie Kauffmann. On a commencé par visiter Saint-Chéron.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

C'est-à-dire, vous avez fait quoi ? Vous êtes partis à pied ?

Jocelyne GUIDEZ :

On est partis à pied et on a passé 2 heures à visiter tout Saint-Chéron. Ensuite, Valérie nous a fait réfléchir sur ce qu'on voulait mettre dans un quartier durable.

On y a mis des mots et on a avancé petit à petit. On avance doucement, ça ne sert à rien de bousculer les esprits des uns et des autres. Et puis il fallait que je persuade mon Conseil municipal qu'on pouvait, en tout cas, avancer sur ce projet-là.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Est-ce que vous vous êtes rendue compte que vous n'aviez pas la même notion de ce qu'est un quartier durable au sein du Conseil municipal ?

Jocelyne GUIDEZ :

Exactement. Ce n'est pas grave de ne pas avoir la même vision. Au contraire, cela permet au moins la discussion. Le principal, justement, c'est qu'on respecte les idées des uns et des autres et qu'on soit capable de discuter ensemble.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Donc vous êtes arrivés à un consensus ?

Jocelyne GUIDEZ :

Il n'y avait pas désaccord sur le fond, mais nous avons évolué ensemble avec les trois ateliers : en septembre / octobre et décembre 2011 ainsi qu'une visite sur 2 jours en agglomération de Rennes. Il y a de très petites communes qui ont fait des éco-quartiers. Ca nous a fait évoluer. On se dit : pourquoi pas nous ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Cela vous a permis de savoir ce que vous vouliez ou pas ?

Jocelyne GUIDEZ :

...Ou pas du tout.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors qu'est-ce que vous ne souhaitiez pas ? Pas de bois ?

Jocelyne GUIDEZ :

Une ou deux, pourquoi pas mais non pour tout un quartier. Je veux dire...cela ne se marie pas du tout ! On est dans le Sud Essonne, à Saint-Chéron. On a un type de constructions et cela ne se marie pas du tout avec un quartier en bois, tout simplement.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors, qu'est-ce-que vous voulez ?

Jocelyne GUIDEZ :

Pourquoi pas par exemple des noues pour la récupération de l'eau, un garage en extérieur de la maison (c'est facilement concevable) ; des maisons à basse consommation d'énergie qui seraient à portée de tous.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Au niveau des logements sociaux ou des logements aidés ?

Jocelyne GUIDEZ :

On peut en avoir une mauvaise image : parfois ils sont très différents des maisons individuelles. Nous estimons que les logements sociaux ont droit aussi à une belle image et à une belle construction. Avec aussi, pourquoi pas, de l'énergie renouvelable, c'est-à-dire durable, et des logements basse consommation.

Il faut voir au niveau du coût. Parce que ce qui nous faisait peur, c'était de faire un quartier bobo, c'est-à-dire que ça coûte tellement cher qu'on ne fasse venir qu'une certaine population.

Y a t-il une possibilité, malgré les matériaux utilisés, que les maisons puissent rester à la portée de tous ? Le CAUE nous a assuré que c'était possible.

Notre visite à Rennes nous a permis de voir que d'autres avaient réussi et qu'il fallait être plusieurs partenaires pour avancer dans ce type de projet.

SAINT-CHERON (91)



Renforcer les éléments d'urbanisme durable déjà présents.



CAUE 91, Valérie KAUFFMANN, Directrice adjointe

COMMENT PASSER D'UN PROJET GLOBAL A L'ECO-QUARTIER ?

Jean-Louis LECORVOISIER :

Valérie Kauffmann, comment s'est organisé le travail avec la commune ?

Valérie KAUFFMANN :

Il est rare que le CAUE intervienne autant en amont d'une démarche de projet.

Une convention de trois ans a été passée entre le CAUE et la commune. La démarche a été dénommée « Saint-Chéron en projet ».

La commune nous a dit vouloir prendre le temps de réfléchir au projet de quartier. Elle avait donc déjà une démarche durable.

La première année, la question était de savoir ce qu'on mettait derrière les mots : les définitions du CAUE et de la commune ont été mises en commun. Nous avons travaillé sur le vocabulaire.

Après une visite de la commune, nous avons organisé un débat avec les élus sur le potentiel de la commune.

Enfin, nous avons organisé un troisième atelier sur la présentation de démarches durables.

La deuxième année, nous nous sommes posé la question de savoir comment passer de l'idée de projet au projet. Nous avons visité des communes de l'agglomération de Rennes. Nous nous sommes alors interrogés sur le foncier. Des éléments d'un projet d'urbanisme durable était déjà à Saint-Chéron : un tissu associatif, un réseau de liaisons douces...

Nous avons cherché à identifier les personnes ressource mobilisables dans la commune, et nous avons discuté de la possibilité de créer un Café Saint-Chéron pour débattre avec la population du futur quartier durable.

Jean-Louis LECORVOISIER :

L'idée était donc bien d'aborder la démarche en amont et sans a priori.



La Gendarmerie de Maisse



Un site intéressant : transports et services à proximité.



La Gendarmerie de Maisse



Le scénario choisi après auto-évaluation collective.



**PNR DU GATINAIS FRANCAIS, Romain BION,
Responsable du pôle urbanisme et architecture**

QUELS OUTILS DEVELOPPER AVEC LES COMMUNES ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Romain Bion, vous êtes responsable du pôle urbanisme et architecture au PNR du Gâtinais Français. L'objectif du PNR est d'accompagner les 69 communes du Parc vers un projet d'urbanisme durable. Vous travaillez sur les PLU mais aussi sur les projets opérationnels. Vous avez lancé un projet d'« éco-urbanisme », pouvez-vous nous en parler ?

Romain BION :

Nous avons voulu expérimenter concrètement l'urbanisme durable sur quatre communes.

Alors pourquoi quatre communes ? Parce qu'on s'est fixé une limite. On ne pouvait pas travailler sur toutes les communes du Parc.

Nous avons réalisé un appel à candidature auprès des communes en leur demandant si elles avaient des projets, des sites intéressants à nous proposer pour qu'on travaille avec un bureau d'études pluridisciplinaire à des réflexions de type éco-quartier...

On a retenu quatre communes : deux en Essonne, deux en Seine-et-Marne, avec des thématiques à la fois proches et des contextes très différents d'une commune à l'autre.

Les communes de l'Essonne sur lesquelles on a travaillé sont Maisse et Janville-sur-Juine. Ce sont des sites en cœur de bourg. Pour l'une, il s'agit de la réhabilitation d'une ancienne gendarmerie et pour l'autre, de la réhabilitation d'un corps de ferme et des espaces attenants.

A Maisse, on est sur de toutes petites opérations. C'est ce qui nous intéressait, parce que c'est aussi la thématique des communes rurales.

Ce site-là fait environ 3 000 m², ce qui est vraiment très petit. Les élus de la commune de Maisse l'ont tantôt appelé éco-quartier, tantôt quartier durable.

Alors bien sûr, on n'est pas à l'échelle d'un éco-quartier, on est à l'échelle d'un îlot et peut-être même pas, mais...pourquoi pas ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Cela représente une quinzaine de logements à peu près...

Romain BION :

C'est environ une quinzaine de logements. Les élus de Maisse l'ont également souvent appelé micro-opération d'urbanisme à caractère durable. Cela montre bien la nature du projet.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Vous nous avez cité Maisse et Janville. Quelles sont les deux autres communes ?

Romain BION :

La commune d'Ury, en Seine-et-Marne, nous a proposé un site en légère extension d'urbanisation avec une problématique très sensible : des cônes de vue sur la silhouette ancienne du village et l'église.

Il y avait déjà eu sur cette commune plusieurs projets assez standards proposés par différentes personnes. L'objectif était de prendre un peu le contre-pied de ces projets et de proposer une démarche alternative qui prenne vraiment en compte ce qu'on a tendance à appeler avec nos élus, le génie du lieu.

Qu'est-ce qui fait l'essence même du terrain qui recevra l'opération d'urbanisme, et comment faire en sorte qu'on ne fasse pas table rase de ses qualités mais qu'elles soient intégrées et prises en compte dans l'aménagement ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Et la quatrième commune ?

Romain BION :

La quatrième commune est la commune la plus importante du Parc en terme de démographie. C'est Saint-Fargeau-Ponthierry.

D'autres projets d'éco-quartiers existent déjà notamment la réhabilitation d'une friche industrielle au bord de la Seine. C'est un très gros projet. On a réfléchi au lien urbain-rural : comment l'urbain pouvait-il bénéficier de tout l'espace environnant, agricole et naturel, de la commune ?

J'ai choisi de vous présenter le cas de Maisse aujourd'hui car c'est le plus avancé, on y a évoqué le foncier. La commune est propriétaire du foncier, ce qui facilite grandement le travail, surtout sur un site de 3 000 m². Cela nous permet de faire une petite parenthèse sur l'anticipation foncière qui est une problématique forte des communes rurales.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

On aura l'occasion d'y revenir...

Romain BION :

Le site de Maisse se trouve dans l'arrière centre de la commune directement au contact du bourg ancien. La ville était entourée de remparts qui sont aujourd'hui des sentiers.

Le site de l'ancienne gendarmerie est juste à côté de la rue principale qui est la rue commerçante, et au contact direct de milieux naturels de qualité (marais liés à la rivière Essonne et cressonnières qui sont encore en activité sur la commune).

C'est un site intéressant du point de vue des mobilités, parce qu'il est à moins d'un kilomètre de la gare, avec des commerces juste à côté. C'est une dent creuse, à réhabiliter qui va permettre de produire quinze logements ; c'est une production à l'échelle de la commune.

Ce site ne s'inscrit pas dans l'extension urbaine, ni dans la consommation des espaces agricoles : c'est déjà le premier point favorable à l'émergence d'un éco-quartier, si on veut les appeler ainsi.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Il s'agit donc de mener des projets de qualité. Vous avez mis en place un système d'auto-évaluation à chaque phase du développement de ce projet. Est-ce que vous pouvez nous en dire plus ?

Romain BION :

Oui, il y a la phase de diagnostic, c'est-à-dire le diagnostic de la ville, du bâti et du site.

Une phase de scénarios où il faut prévoir différentes programmations. On en a retiré les avantages et les inconvénients pour choisir in fine le meilleur des scénarios ou du moins celui qui faisait consensus pour l'explorer davantage.

Avec le bureau d'études, nous avons tenu à nous auto-évaluer collectivement avec les élus, qui étaient bien sûr présents, et également avec les partenaires puisqu'à chaque fois nous avons invité la Région, le Département, le CAUE, la DDT, et le Service du patrimoine. L'idée était, en tout début de projet, de se fixer un certain nombre de critères à évaluer.

On a donc fixé une liste d'indicateurs sur lesquels on se juge à chaque étape de la réflexion, à chaque réunion, afin de voir si sur chaque point on a été plus ou moins bon, comment on avait évolué, plutôt positivement ou plutôt négativement.

Il y avait par exemple la question de la gouvernance, de la performance énergétique, des déplacements, de l'économie du projet, c'est-à-dire l'appréhension du projet non seulement en terme d'investissement mais aussi en terme de coûts de maintenance et d'entretien, donc une approche en coût global.

Cela nous permet d'avoir une lecture du projet dans le temps, de retracer les arbitrages qui ont été faits parce que tout n'a pas été facile : il y a des points sur lesquels on est parti très, très fort avec les élus, notamment sur la question de la mobilité, nous sommes partis sur une idée de zéro voiture...

Jean-Louis LE CORVOISIER :

En milieu rural ?

Romain BION :

En milieu rural, oui, c'était un postulat et au fur et à mesure des réflexions et de la concertation avec les habitants, la voiture a repris une certaine place dans l'opération. C'est donc peut-être aussi un champ à explorer pour les éco-quartiers ruraux. Quelle place pour la voiture ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Oui, il faut du réalisme et c'est donc aussi là-dessus que vous travaillez !

LIMANS (04)





LIMANS (04), Sébastien CORBON, membre de la Commission Extra-Municipale,
Commune lauréate de l'appel à projets EcoQuartier national

COMMENT INITIER UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE ?

Jean-Louis LE CORVOISIER :

La commune de Limans est lauréate du 2^{ème} appel à projets national EcoQuartiers, dans la catégorie milieu rural.

Le projet communal a été reconnu par le ministère notamment parce que c'est un bel exemple de démarche participative.

Sébastien Corbon en tant que membre de la commission extra municipale, pouvez-vous nous en dire plus ?

Sébastien CORBON :

Limans se trouve dans les Alpes-de-Hautes-Provence donc dans un contexte différent de l'Ile-de-France.

C'est une toute autre échelle mais l'ensemble des enjeux a été évoqué particulièrement par la ville de Saint-Chéron qui a eu une démarche similaire à la nôtre.

Limans est un petit village rural qui a comme principale activité l'agriculture. C'est un village dans un paysage préservé avec un bourg dense : pas de maison, pas de mitage autour du village.

Le projet a démarré en 2008 quand la nouvelle équipe municipale a hérité d'un PLU qui était justement favorable à un mitage et au développement individuel autour du village.

L'idée de la nouvelle équipe était d'engager un développement cohérent de la commune. On n'a jamais parlé d'éco-quartier, ce qui n'évoque d'ailleurs rien aux habitants de la région, mais plutôt d'extension urbaine et de développement cohérent. On a un cadre de vie qui est exceptionnel, avec des surfaces agricoles préservées, donc un paysage magnifique.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors vous n'avez pas utilisé le terme d'éco-quartier, mais l'idée est là.

Il y a eu cette volonté de créer une commission extra-municipale...

Sébastien CORBON :

L'équipe municipale a proposé de créer une commission extra-municipale puisque le Conseil municipal, ce ne sont finalement que 11 personnes sur une commune de 350 habitants. Il fallait donc ouvrir à la réflexion à qui voulait.

L'objectif, c'était d'ouvrir à tout le monde, toutes les personnes intéressées et de mener des débats, de donner des informations. Une lecture un peu différente afin de casser les préjugés sur ce que pouvait être l'extension du village, et de vraiment se former. C'est vraiment l'idée de formation, de visite, qui est au cœur de cette création.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors comment cela s'est-il passé ? Vous avez abordé tous les thèmes, ou vous aviez à chaque fois une thématique précise ?

Sébastien CORBON :

La commune a la chance d'être dans le Parc naturel du Lubéron et l'Architecte-conseil a bien voulu animer ces réunions. C'est un soutien non négligeable, un appui technique fort.

Ces réunions étaient thématiques au début, c'était du débroussaillage, il y a eu aussi beaucoup de visites des villages environnants et des différents projets qui sortaient de terre, plus pour voir des exemples à ne pas faire, qu'à faire. C'est plus facile souvent de voir des exemples pas exemplaires plutôt qu'exemplaires.

Il y a eu un cycle de conférences sur les énergies renouvelables, l'exode urbain, l'étalement urbain, les éco-quartiers, également l'histoire du village, pour que les gens se l'approprient, et se l'imaginent dans le futur. Tout un cycle de réflexions qui a duré quand même pendant deux ans, et qui a permis aux gens de s'approprier la démarche et puis d'en fixer les grandes lignes. La commission s'est réunie huit fois en deux ans.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

C'était une commission où on apprenait des choses, où l'on débattait vraiment ?

Sébastien CORBON :

L'idée c'était surtout d'apprendre des choses et bien sûr d'en débattre. C'étaient des réunions qui pouvaient être assez animées.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Par exemple, sur quel sujet ?

Sébastien CORBON :

Sur l'architecture moderne, ou les écoconstructions en bois qui font très peur. Et je pense que nos visites et les conférences thématiques on montré qu'on n'est pas obligé d'avoir une maison en bois pour avoir une efficacité énergétique, par exemple.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Et quelles étaient les inquiétudes qui émergeaient de ces réunions, en dehors des maisons en bois, ou de l'aspect ? Le fait de créer un nouveau quartier, d'attirer de nouveaux habitants, est-ce que c'était une inquiétude ?

Sébastien CORBON :

Je pense que justement le terme « nouveau quartier » n'a jamais été prononcé, c'était vraiment un développement du village au fil de l'eau. Je dirais plus que le développement, ce sont les ambitions qui ont primé : respecter la croissance démographique du village qui est de 1,5% par an, comme on a vu tout-à-l'heure sur Trilport. Pour 350 habitants, c'est simplement dix nouvelles maisons tous les cinq ans en gros, ce n'est pas plus que ça.

Je pense que la commission a justement permis, en quelque sorte, de « museler » les oppositions, ça les a nivelées...

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Les habitants se sont exprimés !

Sébastien CORBON :

Oui...et cela a nivelé la discussion. En tout cas, l'opposition a pu participer à la démarche et on a fixé communément tous les objectifs.

Les principales réticences étaient de voir arriver des personnes extérieures du village avec un niveau de vie qui n'est pas forcément le même que les gens qui sont là.

Cela fait partie des grands principes qui ont été fixés par la commission : que le projet permette l'accession aux personnes de la région, personnes locales, en proposant du logement aidé.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Et l'idée était aussi de bien intégrer ?

Sébastien CORBON :

De bien intégrer ces gens et ces habitants avec la population déjà présente.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors que donne-il ce projet, combien de logements ?

Sébastien CORBON :

C'est la commission qui a fixé les grandes lignes. Ensuite, l'équipe municipale a lancé un marché de définition pour pouvoir traduire ces grandes lignes en projet urbain et puis définir un phasage cohérent.

Le projet aujourd'hui c'est donc cinq tranches de six ans, donc disons en très long terme sur trente ans, environ quarante logements et quelques locaux. Ce sont cinq locaux pour des activités, par exemple artisanales, et puis des locaux mutualisés pour les habitants.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Avec la révision du PLU naturellement?

Sébastien CORBON :

Les étapes restant à venir sont la révision du PLU pour mettre tout cela en cohérence, et la maîtrise foncière puisque la commune ne l'a pas.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Comment allez-vous faire ?

Sébastien CORBON :

Même si ce ne sont que 5 000 m² à acquérir en première tranche, pour une commune de 350 habitants cela représente 40 euros le m², et cela fait plus de 150 000 euros. La commune sollicite les aides de la Région, des bailleurs sociaux, etc... pour pouvoir lancer la première tranche.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Alors la commune a établi un cahier des charges, il y a eu un appel à candidatures, vous avez trouvé des urbanistes, vous en avez sélectionné un.

Est-ce que, au final, c'est une expérience intéressante pour la vie communale, en sortant du cadre strict de ce nouveau quartier ? Y a-t-il eu des changements de perception au niveau du village ?

Sébastien CORBON :

Oui, je pense que c'est véritablement une énergie. Cela a permis de faire venir des compétences que les habitants n'imaginent même pas, et donc de faire découvrir des visions vraiment différentes du développement urbain, de l'écologie. Trois urbanistes ont participé au concours. Ils ont été filmés et ces films ont été projetés à l'ensemble de la population ; il y a eu débat sur les projets.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Vous débattiez beaucoup, vous échangez énormément... ?

Sébastien CORBON :

Oui, c'était l'idée de pouvoir vraiment avoir un processus participatif et complètement ouvert.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

On est donc vraiment dans une démarche de développement durable.

Quand on pense développement durable on a d'abord à l'idée, à tort, la question environnementale. Est-ce que c'était justement cette question-là qui vous apparaissait en premier ?

Sébastien CORBON :

Cette question ne nous est pas apparue en premier puisque le développement socio-économique du village était à la base de la démarche.

L'environnement n'est pas passé au second plan. Mais c'est quelque chose qui va venir maintenant dans le lancement de la première tranche, avec un cahier de prescriptions environnementales fortes. C'est vrai que ça n'a pas été la base de la démarche.

J'ai envie de dire que c'est un peu naturel pour la population de prendre en compte tous ces enjeux environnementaux. Ce sont des gens qui sont entourés par la nature, donc ce n'était pas l'objet principal de la démarche.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Donc vous vous êtes basés sur les deux autres piliers du développement durable : le social et l'économique.

Alors nous allons passer aux échanges avec la salle vous allez pouvoir demander des précisions...

Débat de la Table Ronde n°2

Alain BRISSE, Maire de Torfou : Combien de personnes étaient présentes à la commission ?

Sébastien CORBON : 25 personnes dont 6 conseillers municipaux.

Alain BRISSE : N'est-il pas difficile de mobiliser les habitants, mis à part ceux qui sont critiques ? Comment ne pas rester replié sur soi-même ?

Sébastien CORBON : Au début, c'est surtout la curiosité qui attire, et souvent des personnes âgées.

Alain BRISSE : Il faut penser à nos enfants et à leur qualité de vie. Mais Torfou a des difficultés de positionnement, située à côté d'Arpajon.

Valérie KAUFFMANN : Il faut s'adapter et prendre en compte le territoire. Tout n'est pas que dans les grands ensembles. Il faut la préservation de la qualité de vie.

Pierre LE FLOCH, Maire de Saint-Sulpice de Favières : Dans nos petites communes, on peut parler d'écovillage plutôt que d'éco-quartiers.

Le POS devient PLU, on fait aussi un contrat rural pour l'embellissement du village, du stationnement...Ne sommes-nous pas déjà dans cette démarche sans le savoir ?

Par ailleurs, comment faire du développement durable sur des maisons en Bâtiment de France (Patrimoine ancien à maintenir) ?

Romain BION : C'est de l'urbanisme durable.

La protection du bâtiment ancien, le développement durable dans le patrimoine ancien, c'est possible. Je peux citer en exemple la nouvelle Maison du Parc au centre de Milly la Forêt.

Caroline PARATRE : Effectivement, pour répondre à M. Le Floch, le développement durable tout le monde en fait, on n'y met pas toujours un nom.

Quelle intégration de la population nouvelle dans le quartier ? On ne maîtrise pas tout !

Sébastien CORBON : L'intégration des nouveaux habitants peut se faire par un cahier de liaison avec les habitants, par le bailleur social et par l'autopromotion.

Dans notre cas, ce sont des gens connus et déjà intégrés.

Jocelyne GUIDEZ, Maire de Saint-Chéron : Effectivement comment peut-on faire pour intégrer le logement social ? Il faut faire aller la population existante vers le nouveau quartier avec une offre de nouveaux commerces, plus de médecins (une maison médicale par exemple...). Ouvrons-nous vers l'extérieur !

TABLE RONDE N°3 :
COMMENT PASSER A
L'OPERATIONNEL ?



LIMOURS (91)



Une stratégie de maîtrise foncière liée au PLU : l'identification des dents creuses.



La restructuration nécessaire du cœur de ville.



LIMOURS (91), Jean Raymond HUGONET, Maire

OPERATION « COEUR DE VILLE »

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Dernière table ronde de la matinée qui nous permet d'aborder la phase opérationnelle des projets.

Limours est le chef lieu du canton, avec un cœur de ville très ancien, en partie aménagé en place commerçante attrayante, et l'arrière réservé aux écoles et aux gymnases. Il était grand temps de restructurer le centre-ville qui n'avait pas été traité depuis 50 ans.

Jean-Raymond HUGONET :

Oui et nous avons réalisé une étude avec le CAUE 91 en 2008, pour avoir une vision du cœur de ville partagée avec les élus en concertation.

Le cahier des charges de l'opération « Coeur de ville » reprend quatre objectifs :

- > fluidifier les déplacements
- > assurer la mixité sociale et fonctionnelle du cœur de ville
- > révéler le cœur de Limours par le paysage
- > mettre en valeur le patrimoine

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Avez-vous mis en place une stratégie de veille foncière ?

Jean-Raymond HUGONET :

La question principale est le foncier. Il faut être maître du foncier. Sinon, il faut le déléguer à quelqu'un d'autre, et il ne faut pas se tromper.

En 2001, nous avons révisé notre POS, et le PLU a été approuvé le 8 juillet 2004.

Nous sommes donc passés d'abord par la réglementation puis par l'acquisition foncière, c'est-à-dire une veille foncière liée au PLU avec une identification des dents creuses

Sur ce terrain, il y avait une ancienne gendarmerie transformée en 10 logements locatifs aidés. Donc du logement social au cœur de ville, entre le PLUS et le PLAI. C'était un projet du Conseil général, de l'Immobilière 3F et de la commune.

La réaction des gens était de dire que c'était trop beau pour du logement social.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Quelles ont été les difficultés rencontrées ?

Jean-Raymond HUGONET :

Les difficultés rencontrées, ce sont les contraintes juridiques et administratives soit 3 à 4 ans d'efforts. Il fallait un solide cabinet d'avocats, et la coopération du Conseil général.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Quels sont les outils efficaces pour monter une opération de ce type ?

Jean-Raymond HUGONET :

Il faut un montage financier solide dès le début et une maîtrise foncière. Une anticipation foncière et économique, et un partenariat (CAUE, DDT).

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Est-ce plus coûteux qu'une opération classique ?

Jean-Raymond HUGONET :

L'objectif est que l'opération soit équilibrée.

CONGIS-SUR-THEROUANNE (77)



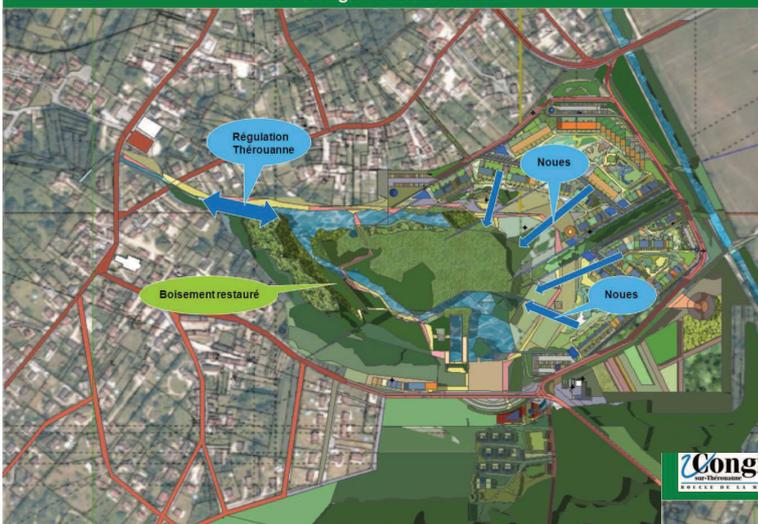
Enjeu 2 : tisser et renforcer les liens et les continuités



Enjeu 3 : habiter « autrement »



Enjeu 4 : Prévenir les risques de crue et aménager la zone humide



Enjeu 5 : un village « touristique »





CONGIS-SUR-THEROUANNE (77), M. Francis ELU, Maire

MONTAGE D'UNE OPERATION (FONCIER...)

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Francis Elu, vous êtes maire de Congis-sur-Therouanne, commune de 1700 habitants, comprenant un bourg et deux hameaux, dans une boucle de la Marne.

Vous portez un projet d'éco-quartier depuis quatre ans. Vous en êtes aujourd'hui au début de la réalisation. Vous avez lié le projet à la mise en valeur de la réserve ornithologique qui se trouve juste en face ; c'est la plus importante d'Ile-de-France.

Francis ELU :

Depuis 1995, les projets de la commune reposent sur des objectifs clairement définis :

- > faire de la présence de l'eau un avantage. La commune est traversée par trois cours d'eau : la Marne, la Thérouranne, et le Canal de l'Ourcq,
- > mettre en valeur le patrimoine culturel, industriel et naturel afin qu'il devienne un moteur de développement économique,
- > maîtriser l'évolution démographique du village,
- > conforter la position de commune relais en milieu rural, gage d'une certaine autonomie de gestion.

Dans ce contexte le projet d'éco-quartier vise à augmenter la population tout en renforçant le tourisme et en gardant l'image d'un village nature. Ce lieu permet de relier la commune et l'espace naturel.

Il fallait trouver des terrains. Les zones NA existantes ont été réduites de 20 à 10 ha afin de bannir les lotissements. Seuls 6 ha ont été conservés pour l'éco-quartier. Il s'agit de réaliser 130 logements dont 25 logements sociaux.

Nous avons aujourd'hui 4 maternelles et 7 primaires, et nous souhaitons conserver nos écoles.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Avez-vous la maîtrise du foncier ? Sinon, comment avez-vous fait ?

Francis ELU :

Un cahier des charges a été rédigé, avec la DDT 77, le promoteur et l'OPHLM. C'est comme cela que nous arrivons à garder la maîtrise du foncier. C'est la municipalité qui décide.

La Région Ile-de-France et le Conseil général 77 ont financé l'étude à hauteur de 200 000 euros. Les recettes de quatre taxes ont financé l'étude à hauteur de 300 000 euros. Ce travail a permis d'étudier tout le territoire.

L'OPHLM 77 a été associé à la construction de logements sociaux (personnes âgées seules, étudiants). Il y a 950 étudiants au lycée de restauration et des métiers d'art, des étudiants majeurs qui ne veulent pas être internes. L'OPHLM 77 va créer des logements en fonction de ces besoins.

Quant au transport, il reste un problème dans les communes rurales. La voiture est le principal mode de déplacement. Nous avons donc prévu des liaisons douces pour faciliter l'accès à la gare, qui est à un kilomètre de là.

Jean-Louis LE CORVOISIER :

Vous avez choisi la concession d'aménagement, pourquoi ?

Francis ELU:

Les promoteurs privés travaillent depuis 18 ans sur des projets de lotissement sur ce secteur, mais nous n'en voulions pas, nous souhaitons un éco-quartier. La concession d'aménagement permet à la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération de déléguer à un aménageur les études, la réalisation. L'aménageur qui assure la maîtrise d'ouvrage doit atteindre les objectifs fixés par la collectivité. Cette procédure engendre un dialogue permanent. Dialogue que nous avons mené pour faire évoluer les projets qui changent, et nous avons réussi. Aussi, le promoteur s'occupera uniquement des aménagements, ensuite, ce seront des maisons individuelles.

Débats de la Table Ronde n°3

Christian GUERTON - Maire de Puiset - le -Marais : Dans les communes rurales, il y a le problème de transport pour se rendre sur son lieu de travail, il y a aussi la question de la santé. Ce sont des problématiques qui dépassent l'échelle des communes et l'on pourrait envisager que ces questions soient traitées au niveau des intercommunalités par exemple.

Néanmoins, les communes qui réussiront leur urbanisation durable sont celles qui sont à l'avant-garde, je pense notamment au télétravail, ce sont celles qui comprennent que le très haut débit est l'avenir. Grâce aux nouveaux outils de communication, qui vont certainement se développer, on peut espérer que nous n'aurons plus ce genre de cités dortoirs que nous avons actuellement. Pour cela il est indispensable de développer le très haut débit ou la fibre optique et de les installer le plus vite possible car il y a un besoin urgent d'internet.

Caroline PARATRE : Le transport à la demande est à développer en même temps que la fibre optique dans un contexte où les liaisons douces dans le sud de notre territoire essonnien au-delà d'un rayon de 2 km sont difficiles à envisager, je pense notamment au vélo... En même temps on ne va pas mettre une seule personne dans un car, d'où la nécessité de travailler sur la demande.

Jeannick MOUNOURY, Maire de Les Granges le Roi :

Puisqu'on parle du volet opérationnel, dans notre commune, nous nous sommes investis dans la recherche d'aménageurs. Mais le problème c'est de savoir comment on peut maîtriser le foncier.

Jean-Raymond HUGONET :

Il s'agit de faire un repérage urbain mais aussi social sans spéculer évidemment à la vie et à la mort des gens et de recourir au vrai portage foncier.

Il faut savoir quels terrains sont susceptibles de changer de propriétaires. La commune peut mobiliser des fonds pour acquérir du foncier en préemptant par exemple ou en guidant le changement, voire vendre des parcelles à certains endroits pour en acheter ailleurs.

Cela nécessite une connaissance poussée de la commune.

Elle peut aussi se rapprocher des familles, quand il y a un décès par exemple ou d'autres problèmes pour diriger le projet en fonction des objectifs. Quelques fois, les habitants demandent au Maire ce qu'il adviendra de leur bien à leur mort. Il s'agit de vendre au bon moment mais ce qui est essentiel c'est d'avoir une idée à long terme de ce qui se passe sur la commune et des possibilités pour pouvoir agir en adéquation.

Romain BION :

Dans les outils fonciers on peut citer effectivement le droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé, la ZAD, et puis évidemment la maîtrise par le biais du PLU qui permet de faire des choix d'aménagement à long terme. Ces outils peuvent être mis en place sous réserve d'avoir préalablement défini une réelle stratégie foncière dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée. Par exemple, sur le territoire du PNR, la volonté d'avoir une stratégie foncière adaptée s'est traduite par une convention qui a été signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France afin de réaliser des opérations de logement. Cette démarche de prospective foncière a associé l'IAU qui a réalisé une étude sur 30 communes de gisement du foncier en zone U. Cela a permis l'identification des potentiels et donc la réflexion sur les outils fonciers qui peuvent être mobilisés.

Joël MANCION, Maire des Molières :

En plus, l'EPFIF peut préempter au nom de la commune, avec comme contrepartie : 30% de logements sociaux dans l'opération. Nous avons travaillé avec l'EPFIF sur certaines zones : sur le coeur de ville où le foncier est très cher, sur une extension urbaine de 8 ha.

Nous sommes satisfaits d'avoir passé la convention avec l'EPFIF : nous gardons la possibilité de choisir notre aménageur.

DISCOURS DE CLOTURE



Ghyslain CHATEL, Sous-préfet d'Etampes

Monsieur le Maire d'Angerville,
Madame la conseillère générale,
Mesdames et messieurs les élus,
Mesdames et messieurs,

Mon intervention ne sera certainement pas une conclusion car il semble que le travail commence à partir d'aujourd'hui.

Je pense que les organisateurs – je devrais dire organisatrices - de ce colloque, que je tiens à remercier et à féliciter, sont satisfait(e)s de cette matinée d'échanges. La variété et la richesse des débats permettent d'ores et déjà de tirer quelques enseignements portant notamment sur les conditions à réunir pour la réussite d'un éco-quartier. Nous avons vu que ce n'était pas qu'un concept mais une réalité. Admettons qu'il s'agit finalement du « bien vivre ensemble ».

Je retiendrai trois éléments qui me semblent déterminants, ou, puisque nous sommes à l'heure du déjeuner, trois ingrédients sans lesquels la recette ne serait pas appréciable.

1 - Tout d'abord il faut une vraie et totale implication des acteurs.

C'est, en priorité, et la commune de Trilport a insisté sur ce point, un portage fort du projet par la commune, résultat d'une volonté politique souvent exprimée par un élu moteur qui mobilise et sait convaincre. Mais je sais que les élus ont cette qualité. Et puis, affirmons-le : les élus, et les services de l'Etat sont à leurs côtés pour cela, ne sauraient se contenter de mettre en œuvre le plus petit dénominateur commun. Animer une commune, anticiper son développement, exige une capacité à faire bouger les lignes.

Il faut aussi des partenaires mobilisés : il convient dès la phase amont d'aller chercher tous les moyens et les compétences mobilisables, ce qui est fait à Saint-Chéron ou à Limans.

C'est enfin une maîtrise d'œuvre à la hauteur des enjeux : elle doit être engagée et assise sur un cahier des charges bien construit.

2 - Ensuite il faut saisir les opportunités.

Le foncier est bien évidemment un élément incontournable, qui nécessite une réflexion en amont. C'est un enjeu aussi bien pour Limans, nous l'avons vu, que pour Limours ou Congis-sur-Thérouanne.

La démarche doit, elle, s'appuyer sur la valorisation du patrimoine naturel ou bâti, souvent clé d'entrée du projet.

Une bonne opération ne saurait négliger les ressources et les compétences locales. Nous avons vu qu'un éco-quartier – il faudra peut-être trouver un autre terme – ne pouvait pas s'imposer et supposait une concertation poussée. Il faut savoir prendre son temps ; le développement durable relevant plus du marathon que du sprint ou de la course de haies, même administratives (clin d'oeil au maire de Limours).

3 - Enfin l'éco-quartier s'inscrit dans une démarche de projet global

L'aménagement durable, c'est se mettre en position de penser loin ou long, c'est refuser l'urbanisation diffuse et standardisée au profit d'une réelle qualité urbaine. C'est un peu ce que disait le Maire de Torfou, en évoquant la génération à venir, et pour moi le moment de citer Saint-Exupéry « nous n'héritons pas la Terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants ».

Il s'agit aussi de mettre en œuvre les principes de développement durable : consommation économe de l'espace ; continuité de l'urbanisation existante, plutôt qu'étalement urbain ; mixité (le maire de Limours nous a clairement indiqué ce qu'il en pensait) ; place de la voiture....

En outre, l'éco-quartier permet d'aller plus loin sur certaines thématiques (gestion de l'eau, énergies renouvelables...).

En conclusion un éco-quartier est un projet adapté au profil du territoire, à ses besoins et à ses potentialités. Il n'y a pas de modèle type. Cependant il existe des méthodes d'approche et d'analyse.

L'éco-quartier n'est pas une fin en soi ; c'est plus une démarche a-t-on entendu. C'est un état d'esprit et, sans faire preuve d'optimisme béat, j'ai tendance à considérer que nous sommes tous des M. Jourdain du concept éco-quartier, du moins si j'en crois la définition donnée par le premier des intervenants de ce matin, M. Zamansky :

- > vivre et travailler, maintenant et dans le futur,
- > répondre aux besoins des habitants,
- > offrir une haute qualité de vie.

C'est déjà ce que nous faisons, heureusement.

Ce colloque constitue également une première étape. L'Etat et ses partenaires restent à votre disposition pour vous aider dans vos projets ou réflexions.

Au cours de ce premier échange, j'ai noté vos attentes ou interrogations sur certains thèmes tels que l'organisation de la concertation, l'intégration d'une population nouvelle, les transports, le très haut débit, le soutien de l'Etat pour les plus petites communes, sur lesquels nous allons continuer à travailler afin de mieux vous accompagner.

Pour commencer vous trouverez très prochainement, sur le site internet de la préfecture, une rubrique éco-quartiers, qui sera alimentée régulièrement (compte rendu du colloque, actualité, analyses...). Ce n'est évidemment qu'un début.

Pour finir, je voudrais vous remercier pour votre présence :

merci aux participants, vous avez été très nombreux à répondre à notre invitation ; preuve de votre intérêt pour ce thème,

merci aux intervenants pour avoir accepté de participer à ce colloque. Ils ont très heureusement illustré ce qui aurait pu rester très théorique,

merci au journaliste qui a su rendre cette matinée vivante et efficace,

merci aux partenaires impliqués dans la démarche : CAUE, UME, PNR, ADEME, qui ont contribué à la construction de ce colloque,

merci aux organisateurs (DDT), je sais à quel point il est difficile de mettre en place une telle manifestation.

Merci à M. Trochet, le régisseur de cette salle, dont le concours a été essentiel,

et enfin merci M. le Maire d'Angerville pour son accueil chaleureux et la mise à disposition de cette salle qui nous a offert des conditions de travail idéales.

LES SUITES DU COLLOQUE

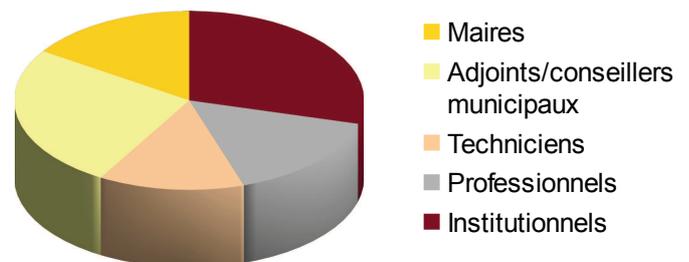
Le colloque a mobilisé plus de 100 participants, ce qui montre l'intérêt des différents acteurs pour les questions liées à l'aménagement durable de nos territoires ruraux.



Parmi les participants les élus mais aussi les institutionnels et les professionnels étaient représentés.

Maires	14
Adjoints/conseillers municipaux	23
Techniciens	12
Professionnels	14
Institutionnels	26

Nombre de participants au colloque par catégorie



Aux vues de ces éléments et suite aux premiers retours que nous avons eus au sujet du colloque, il nous paraît intéressant d'envisager des suites à cette manifestation qui représente la première étape d'une dynamique locale autour de la gestion durable des territoires.

Elles pourraient s'organiser autour :

- > d'une rubrique : elle sera créée sur le site internet de la Préfecture de l'Essonne pour continuer cette démarche. Elle sera alimentée régulièrement pour apporter les informations les plus récentes utiles à la création d'éco-quartiers ruraux,
- > d'un questionnaire satisfaction qui sera envoyé aux participants et disponible sur le site internet de la préfecture et à partir duquel nous verrons les attentes de chacun,
- > de journées territoriales d'échange : elles se tiendront avec les élus, sur des thèmes liés aux éco-quartiers ruraux, et seront organisées par la DDT 91 et ses partenaires. La première réunion se tiendra en juin.

SIGLES

ADEME :	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AEU :	Approche Environnementale de l'Urbanisme
AMO :	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
CAUE :	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CDT :	Contrat de Développement Territorial
CERTU :	Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DRIEA :	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipeement et de l'Aménagement
EPFIF :	Etablissement Public Foncier d'Ile de France
NQU :	Appel à projet régional Nouveaux Quartiers Urbains
OPHLM :	Office Public d'HLM
PDUIF :	Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social
PNR :	Parc Naturel Régional
POS :	Plan d'Occupation des Sols
SCOT :	Schéma de COhérence Territoriale
SPAU :	Service Prospective Aménagement Urbanisme
STAS :	Service Territorial d'Aménagement Sud
STANE :	Service Territorial d'Aménagement Nord Est
STANO :	Service Territorial d'Aménagement Nord Ouest
UME :	Union des Maires de l'Essonne
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD :	Zone d'Aménagement Différé

**Les actes du colloque ont été réalisés par la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne
(Service Territorial d'Aménagement Sud).**

Coordination et conception

Muriel Batique, Myriam Saïdi.

Réalisation

Florence Cordier, Samira Zouaoui, Muriel Batique, Myriam Saïdi, Corinne Kukielczynski.

Partenaires associées

CAUE91, PNR du Gâtinais Français, UME91, commune d'Angerville, ADEME.

**Direction Départementale des Territoires de l'Essonne
Service Territorial d'Aménagement Sud
01.69.16.18.50**