

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'EcoQuartiers



Batitrend

11 bis Sente du chemin de fer

78800 HOUILLES

alemarec@batitrend.fr

06 79 82 19 46

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'EcoQuartiers

- Synthèse des enseignements -

Cette étude, commandée par le Bureau de l'Aménagement Opérationnel Durable AD4 du [Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires](#) en 2013, part du constat de la prédominance des territoires urbains dans les projets d'EcoQuartiers. Pourtant les collectivités rurales sont tout aussi concernées par cette démarche d'aménagement territorial, définie comme respectueuses des principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques locales. Les appels à projets « EcoQuartier » de 2009 et 2011 ont montré l'implication des communes rurales et petites villes, et contribué à valoriser le savoir-faire français en la matière.

Il y a aujourd'hui un véritable enjeu pour l'Etat et ses services déconcentrés, à permettre une appropriation et une concrétisation de la démarche EcoQuartier par un nombre croissant de territoires ruraux. Pour cela, l'étude, confiée au bureau d'études Batitrend, poursuivait deux objectifs :

- ⇒ Dresser un état des lieux objectif des motivations, freins et leviers à l'élaboration de projets EcoQuartiers pour les collectivités rurales,
- ⇒ Identifier des outils, des méthodes et des processus d'accompagnement, à chaque étape clés de la démarche pour favoriser la concrétisation de projets et l'émergence de nouveaux projets.

1. LES TERRITOIRES IMPLIQUES DANS L'ETUDE :

Deux régions ont été mobilisées sur la base d'un appel à candidatures : la Haute-Normandie et le Limousin, représentatives de la diversité des territoires ruraux sur la base de la typologie établie par la DATAR¹. Elles ont permis de mener une étude des besoins auprès de huit territoires à des stades différents de leurs projets² : collectivités ayant mené leur projet à terme, toujours dans la démarche ou au stade de la réflexion.

| Haute-Normandie | |
|----------------------------|--|
| Sainneville | Eco-lotissement né d'une proposition d'expérimentation d'un bailleur social, visant à maintenir les commerces du centre bourg, hors démarche EcoQuartiers. ⇒ Achevé et commercialisé |
| La Mailleraye | Eco-lotissement dans une dent creuse du tissu du centre bourg + rénovation du presbytère (médiathèque à vocation intercommunale). ⇒ Commercialisation des lots en cours |
| Roncherolles-sur-le-Vivier | Démarche EcoQuartiers au service d'un projet de long terme visant à créer une centralité de bourg ⇒ Equipements et premiers logements livrés, autres logements en construction |
| Limousin | |
| Faux-la-Montagne | Lotissement écologique de 15 lots, en continuité du centre bourg. « Le four à pain » a été retenu au Palmarès EcoQuartiers 2009 dans la catégorie « projets ruraux » et engagé dans la labellisation en 2013. ⇒ Commercialisation terminée, 3 maisons construites |
| Oradour-sur-Vayres | Eco-lotissement de 17 lots accompagné par l'Ademe dans le cadre de la démarche AEU et le PNR Périgord Limousin ⇒ En cours de commercialisation |
| Allasac | Projets d'éco-lotissement que les élus envisagent d'inscrire dans démarche EcoQuartiers. ⇒ En cours de réflexion |
| St Pantaléon-de-Larche | Projet d'éco-lotissement que les élus ont décidé d'inscrire dans la démarche EcoQuartiers en signant la charte ⇒ Réflexions en cours |
| St Priest-sous-Aixe | Eco-lotissement de 42 lots en 3 phases de commercialisation, porté par la Communauté de Communes du Val de Vienne qui a signé une charte intercommunale ⇒ Travaux d'aménagement en cours |

¹ « Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques » disponible sur www.datar.gouv.fr

² Les fiches de cas présentant les projets EcoQuartiers des 8 territoires sont fournies en annexe.

2. LES PRINCIPAUX FREINS MISE EN AVANT PAR LES PORTEURS DE PROJETS RENCONTRES :

En amont de l'inscription des projets dans la démarche EcoQuartier - pour la grande majorité des éco-lotissements répondant à une logique de maintien et d'accueil de populations - on constate un premier **problème de temporalité**. La communication sur la démarche se fait essentiellement via les services déconcentrés de l'Etat (DREAL, DDT), une fois la dynamique de projet repérée. **Ces derniers entrent en contact avec la collectivité alors que le projet est déjà bien avancé, ce qui génère des difficultés à élargir la réflexion, à remettre en discussion un projet quasi « bouclé »**. Ainsi, l'appel à projet national EcoQuartier a constitué une aubaine pour des territoires déjà investis dans des projets d'éco-lotissements, le plus souvent déclenchés par une opportunité foncière. Selon certains représentants de collectivités, *« Il faut faire en sorte que l'information et l'accompagnement relatifs à la démarche EcoQuartier anticipent notre demande/nos besoins tout à fait en amont des projets d'aménagement. Nous devons aussi acquérir ce réflexe d'anticipation et inscrire l'ensemble de nos réflexions stratégiques dans une vision globale de développement durable »*.

Le second blocage se situe au niveau de la vulgarisation de la démarche EcoQuartier elle-même, qui est **perçue comme complexe et contraignante, voire « normative »**. *« C'est toujours compliqué d'avoir les labels, il y a beaucoup de critères à respecter... Au final, ce n'est pas adapté pour des petites communes car c'est trop lourd »*, expliquent certains élus. Cette démarche est essentiellement **perçue comme une opportunité de communication, de valorisation d'un projet déjà engagé**. Mais : *« elle permet de réfléchir globalement dès l'amont des projets à travers les 20 engagements. On se rend compte qu'il y a matière à faire des choses sur chaque point, voire qu'on a déjà répondu sur certains (PLU, PLH, voire Agenda 21). Elle permet également d'intégrer quelques nouveautés : continuité, déplacements doux... »*.

Pourtant, on constate que pour les projets d'éco-quartier déjà engagés, les élus peinent à intégrer les 20 engagements EcoQuartier, à gérer leurs impacts sur d'autres questions d'aménagement (routes, services publics...) au fil de l'eau et à mobiliser les partenaires ad hoc (EPCI, organismes HLM, pavillonniers, etc.). A contrario, la sensibilisation à la démarche EcoQuartier faite par les services de l'Etat en amont des projets facilite la compréhension et l'appropriation par les collectivités des éléments de cette démarche : un accompagnement DREAL/DDT à chaque étape de la mise en place est en effet souhaitée par les porteurs de projet.

Durant la phase de réalisation du projet, la question centrale est celle des compétences mobilisables.

La quasi-totalité des projets étudiés sont portés par les communes à quelques notables exceptions près :

- En Haute-Normandie, Roncherolles-sur-le-Vivier bénéficie de l'appui de la Communauté d'Agglomération de Rouen Elbeuf, dans une optique de « laboratoire » visant à caler une démarche à démultiplier dans les communes rurales de l'agglomération.
- En Limousin, la Communauté de Communes du Val de Vienne porte le projet d'EcoQuartier de la Videllerie avec et sur la commune de Saint-Priest-sous-Aixe, permettant ainsi de s'affranchir voire d'anticiper la concurrence entre communes pour l'accueil de nouvelles populations dont il a été fait état à plusieurs reprises, de bâtir une opération ambitieuse (42 lots) et intégrée aux autres démarches territoriales.

Or, la démarche EcoQuartiers nécessite la mobilisation de plusieurs compétences de ressort intercommunal : aménagement, développement économique pour ce qui est des compétences obligatoires, environnement, eau, déchets, transports, énergie, logement... pour les facultatives.

De plus, dans certaines régions (notamment en Limousin), **les bureaux d'étude sont peu nombreux et pas encore suffisamment formés à la thématique de la ville durable et à la démarche EcoQuartier qui nécessitent une approche globale**. **Les porteurs de projets ont besoin d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ayant une fonction d'ensamblage des prestations d'ingénierie spécialisée** : les urbanistes, paysagistes, bureaux d'études, architectes... interviennent encore de manière cloisonnée, ce qui vient restreindre les réflexions d'ensemble.

Un second frein a été pointé de manière récurrente par les collectivités rurales qui ont participé à l'étude : la **maîtrise du foncier**. Sans document d'urbanisme (PLU), il n'y a pas de préemption possible. En l'absence d'un Etablissement Public Foncier, comme c'est le cas en Limousin, alors même que les projets d'éco-lotissement sont souvent déclenchés par des opportunités foncières, l'achat des parcelles devient coûteux. **L'équilibre financier de l'opération s'avère donc délicat dès l'acquisition foncière, obérant la possibilité de disposer de marges de manœuvre pour la suite du projet.**

Ensuite, en zone détendue, les collectivités rencontrent des difficultés pour la commercialisation des parcelles : elles peinent à attirer les bailleurs sociaux ou les pavillonneurs : elles doivent souvent mettre à disposition gratuitement tout ou partie du foncier viabilisé pour que des logements sociaux puissent être intégrés à l'opération. Cela occasionne des difficultés pour l'équilibre financier des opérations L'absence de pavillonneurs partenaires contraint quant à elle les collectivités à commercialiser elles-mêmes les parcelles de l'EcoQuartier : elles n'ont ni les compétences, ni les moyens internes, mais ne peuvent se permettre financièrement de faire appel à des prestataires (promoteurs immobiliers, agences de communication spécialisées...)

3. LES VOIES DE PROGRES IDENTIFIEES :

Faciliter l'appropriation de la démarche EcoQuartier par les territoires ruraux qui ne se sentent pas en capacité de la porter.

Cela vient interroger :

La communication : il s'agit de faire connaître la démarche mise en oeuvre en zone rurale pour susciter des envies de projets, en veillant à la démystifier. Cela passe par l'appropriation du terme lui-même, plutôt associé à l'aménagement urbain et aux opérations d'envergure. Or tous les territoires sont concernés : un travail sur l'ajout d'une base line/d'un slogan dans les documents de communication, axés sur les notions de valeurs, de qualité de vie, de solidarité, pourrait faciliter la projection des élus ruraux dans la démarche.

La boîte à outils EcoQuartier : riche (études, actes de séminaires, fiches pratiques...) mais perçue comme normative et urbaine, elle pourrait être renforcée et adaptée aux territoires ruraux et à leurs spécificités, identité, forces et faiblesses. Les élus locaux ont en effet besoin d'un cadre méthodologique permettant de faire le diagnostic « développement durable » de leur territoire et de construire un projet qui soit à la fois une réponse aux enjeux identifiés mais également articulé autour des actions passées, en cours et à venir. Cet outil doit, sur la base des opérations EcoQuartiers rurales réussies, apporter des réponses concrètes aux principales questions qui se posent localement :

- **La gouvernance** : comment favoriser l'élargissement des échelles de réflexions, a minima au niveau intercommunal,
- **Le partenariat** : comment attirer les acteurs importants pour la réussite du projet, quelles compétences mobiliser et comment les articuler... ?
- **La mise en application des 20 engagements** : la grille EcoQuartier n'a pas vocation à être adaptée mais expliquée de façon pédagogique pour être mieux appliquée aux contextes ruraux et aux compétences humaines et techniques disponibles au sein des collectivités porteuses de projet. Les engagements en faveur du développement économique ou de la mobilité notamment, pourraient être plus facilement intégrés aux démarches qu'actuellement, s'ils étaient mieux compris.
- **La communication locale** (vers les habitants, les partenaires de projet), **les jeux d'acteurs...**

La mise en réseau des EcoQuartiers ruraux pourrait favoriser les échanges et réflexions communes. Une instance d'échange AD4/DREAL/DDT/représentations nationales des partenaires de projet (USH par exemple), pourrait être dédiée à la question EcoQuartier en milieu rural.

Cela pourrait passer par :

Une réflexion globale et collective partant d'un besoin local identifié (souvent lié au logement),

- Inscrivant le projet dans une stratégie de développement territorial partagée avec les acteurs locaux (élus, professionnels, habitants), les autres échelles territoriales concernées et/ou mobilisables (EPCI, PNR, Pays...), autour des problématiques du développement durable : qualité de vie, accueil de nouvelles populations, création d'emplois...,
- Intégrant l'existant (études, document de planification) et anticipant au mieux les incidences potentielles du projet sur les multiples enjeux de la collectivité : urbanisme, transports, services publics...

Un cercle élargi d'acteurs associés aux projets d'EcoQuartiers, à créer au niveau régional et pouvant être animé par la DREAL au sein d'un réseau « EcoQuartiers et aménagement durable en milieu rural » permettant ainsi de mutualiser les expertises, les enseignements, les outils, voire les offres, par des rencontres, voyages d'études, etc. Seraient à associer à ce cercle la Délégation Régionale de l'Ademe, le Conseil Régional, les éventuels PNR et Pays comme c'est le cas en Limousin, élargi à l'EPFR lorsqu'il y en a un, le CAUE, l'Agence d'Urbanisme le cas échéant, les acteurs de la construction (professionnels du bâtiment, pavillonneurs..) ou du parc social impliqués dans le territoire, les associations Energie/Développement durable, acteurs du développement économique (Chambres Consulaires, association de commerçants artisans...), l'ingénierie privée disponible etc.

La capitalisation des bonnes idées et des bonnes pratiques entre communes et EPCI pour aider les porteurs de projet à proposer des réponses à des enjeux insuffisamment traités (mobilité, développement économique,..) et trouver des solutions aux difficultés rencontrées. Les DDT, au contact des élus, sont susceptibles d'identifier les projets et les bonnes pratiques et les porter à connaissance du plus grand nombre, via une plate-forme d'échanges dématérialisée. Quelques exemples de bonnes pratiques repérées lors de la conduite de l'étude et qui gagneraient à être diffusées :

- **La mise en place de baux emphytéotiques avec le bailleur social** à Roncherolles-sur-le-Vivier afin d'éviter de lourdes dépenses d'investissement: une solution qui a permis à la commune de ne pas s'endetter de 500 k€ (alors que son budget de fonctionnement est de 700 k€),
- **La création d'une zone verte récréative au cœur du lotissement** à Sainneville, qui permet la jouissance d'espaces verts spacieux tout en limitant la taille des parcelles et une adaptation des prix de ventes aux budgets des acquéreurs,
- **Des plate-formes de covoiturage** (projets limousins) afin de limiter le coût et l'impact écologique des déplacements,
- **La construction d'une médiathèque à vocation intercommunale**, lieux de vie et de « vivre ensemble », au cœur de l'EcoQuartier,
- **La maison relais de Faux-la-Montage**, qui permet à de nouveaux habitants de « tester » leur envie de s'installer avant d'acquérir dans l'éco-lotissement, avec un statut de locataire.

L'étude a permis d'identifier les motivations des collectivités rurales rencontrées, les freins et les leviers à l'élaboration de leurs projets d'EcoQuartiers, ainsi que leurs besoins en outils et en accompagnement. Si les conclusions sont, pour beaucoup, communes aux régions présentant une forte ruralité, certaines particularités ont également émergé. Un travail commun entre le Bureau AD4 comme fédérateur et animateur, et les DREAL/DDT qui pourraient décider de s'investir plus avant dans la mise en place d'une des recommandations, la création d'un outil, permettrait de constituer/renforcer la boîte à outils en faveur des territoires ruraux. Il y a là un véritable chantier collectif à mener pour favoriser l'émergence de nouveaux projets.

ANNEXE : Fiches de cas présentant les 8 projets EcoQuartiers étudiés

- 1. La Mailleraye (Haute-Normandie)**
- 2. Rocherolles-sur-le-Vivier (Haute-Normandie)**
- 3. Sainneville-sur-Seine (Haute-Normandie)**
- 4. Allasac (Limousin)**
- 5. Faux-la-Montagne (Limousin)**
- 6. Oradour-sur-Vayres (Limousin)**
- 7. Saint-Pantaléon-de-Larche (Limousin)**
- 8. Saint-Priest-sous-Aixe (Limousin)**

Réunion régionale Haute Normandie

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier de la Mailleraye

1. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ Le territoire :

- Habitants : 2041
- Superficie : 44.6 km²
- Situation : à mi-chemin entre Rouen et le Havre
- La commune appartient à l'EPCI Caux Vallée de Seine qui regroupe 47 communes (soit environ 68 000 habitants), 1^{er} EPCI par le nombre de communes avec un rôle de pôle d'équilibre entre Rouen et le Havre.
- La plupart des communes sont situées sur la rive droite. La Mailleraye est l'une des seules en rive gauche. Elle isolée entre la Seine et la forêt.
- L'unique moyen pour traverser est le pont de Brotonne situé à 45 km du Havre et de Rouen
- La commune du Mailleraye est par ailleurs engagée dans le développement durable : pédibus, valorisation du patrimoine...



⇒ Le porteur du projet :

Le projet est porté conjointement par :

- La commune pour la réhabilitation du presbytère en bibliothèque
- Le bailleur social Estuaire de la Seine pour la partie logement

⇒ Le projet EcoQuartier :

- La réhabilitation d'un ancien presbytère et l'acquisition de 9 000 m² de terrain appartenant à l'archevêché, permet à la commune de créer une nouvelle zone pavillonnaire (24 logements sociaux BBC par le bailleur social *Estuaire de la Seine*) en parc mi-locatif, mi-accession à la propriété. Des jardins partagés seront aménagés, ainsi qu'un jardin public arboretum (2 ha).
- Le presbytère sera converti en bibliothèque/médiathèque accessible aux personnes à mobilité réduite, et offrira des lieux de rencontre et de vie. Ce projet améliore également la communication entre les quartiers du bourg par la création de 2 percées. Un contrat « emploi d'avenir » pourrait être signé à l'occasion de l'ouverture de cette médiathèque.

⇒ **L'émergence du projet :**

- A l'origine du projet, la volonté du maire de La Mailleraye de construire une médiathèque au sein de sa commune. Cette médiathèque revêt d'après le maire un véritable intérêt communautaire dans ce territoire isolé.
- Une opportunité financière de l'archevêché de Rouen a permis l'acquisition d'un presbytère à côté d'une ancienne chapelle inoccupée depuis longtemps, pour créer cette médiathèque. Ce presbytère est dans un territoire isolé du centre bourg. La route reliant ces deux sites a donc dû être rénovée, engendrant la réhabilitation de logements existants situés sur ce trajet, et la construction de maisons collectives. Cette opportunité foncière a été un moyen d'attirer de nouvelles populations.
- Pour la construction des logements, le maire a lancé une AMI auprès des bailleurs sociaux remporté par estuaire de la Seine (qui est aussi à l'origine de l'éco lotissement de Sainneville).
- Le maire a également réfléchi à limiter les places de stationnement et à créer un parking collectif à l'entrée des parcelles. Cela permettrait de plus de diminuer la taille et donc leur coût, pour attirer plus de populations.



⇒ **Le moment où le projet a rejoint la démarche EcoQuartier :**

Le maire avait une forte préoccupation de la qualité de vie des habitants et de la qualité environnementale de son projet d'aménagement. Il rejoint la démarche EcoQuartier dans ses dimensions :

- Sociale : offrir un lieu culturel et de rencontre/renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle du parc de logement locatifs, et plus généralement de la commune.
- Environnementale : création d'un éco-lotissement et plus largement aménagement du bord de Seine avec le PNR Boucle de la Seine normande.
- De gouvernance : faire participer la population du projet et d'une manière générale à la vie culturelle, associative et économique de la commune.
- Economique : offrir éventuellement un point d'accueil et d'information pour le tourisme.

2. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les points forts du projet :**

La concertation, pour toutes les dimensions du projet :

- ⇒ Réunion de présentation et d'appel à proposition ouverte aux habitants
- ⇒ Mise en place d'équipes de pilotage des projets sur chacun des programmes
- ⇒ Reporting au comité de pilotage composé du Maire et des adjoints

⇒ Pôle financier chargé du suivi via des tableaux de bord et du comité des sages arbitre l'avancement des travaux

⇒ **Les freins, limites, points faibles du projet :**

- La question de la mobilité n'est pas prise en compte alors qu'au pied du pont de Brotonne, il y a une aire de co-voiturage. Cette problématique est pourtant importante puisque la Mailleraye est loin des deux principales agglomérations.
- La question du tourisme n'est pas abordée.

⇒ **Les prochaines étapes :**

- L'EcoQuartier de La Mailleraye est quasiment terminé : l'appel d'offre pour les travaux de requalification de la médiathèque est clos depuis le 29 mars 2013, la réception du bâtiment est prévue pour septembre 2014.
- Les lots en accession à la propriété sont en cours de commercialisation.

3. Les principaux enseignements

⇒ **Les questions posées :**

La principale question qui se pose sur cet EcoQuartier concerne la mobilisation des partenaires de projet :

- Comment faire le lien avec l'EPCI ?
- Comment mieux mobiliser l'appui technique du PNR sachant que sa première compétence est l'urbanisme ?

⇒ **Les besoins et attentes exprimés :**

Les demandes de la collectivité vis-à-vis de l'Etat concernent :

- Du conseil pour mobiliser des budgets travaux
- Une assistance dans les étapes clés du projet étant donné qu'ils font appel à une ingénierie spécialisée

Réunion régionale Haute Normandie

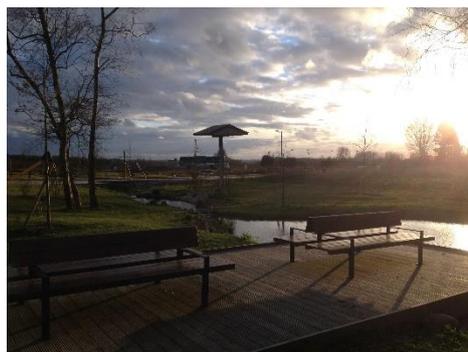
Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier de Roncherolles-sur-le-Vivier

4. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ Le territoire :

- Population : 1 094 habitants
- Superficie : 5.4 km²
- Situation : commune péri-urbaine Située à 10 km au Nord-Est de Rouen, dans le périmètre de l'agglomération rouennaise. Elle appartient à la Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA).
- Jusqu'aux dernières élections municipales, le maire était en place depuis 1977.
- Ce maire, Bernard Jeanne a un rôle important au sein de l'EPCI puisqu'il est Conseiller Communautaire de la CREA en charge de l'EcoQuartier Flaubert (projet porté par l'Agglomération) et de la reconversion de l'hippodrome des Bruyères.



⇒ Le porteur du projet :

Le projet d'EcoQuartier est né de la volonté du maire :

- De créer un véritable centre bourg. Il y a déjà déplacé la mairie et le projet EcoQuartier s'inscrit dans le prolongement de cette idée.
- D'avoir une vision durable de l'aménagement de son territoire, notamment de lutter contre l'étalement urbain.

La commune de Roncherolles et le département de Seine-Maritime sont les maîtres d'ouvrage de l'opération. La commune réalise le projet en régie directe suite à l'étude de faisabilité opérationnelle de la communauté d'agglomération Rouennaise. L'établissement public foncier de Normandie a procédé à l'acquisition de la parcelle de 105 hectares.

La commune a donc la maîtrise foncière de l'opération. Elle bénéficie de l'assistance du CAUE Seine-Maritime et de la Ligue de Protection des Oiseaux pour les questions d'environnement et de biodiversité.

⇒ **Le projet EcoQuartier :**

- Il s'agit d'une opération de réhabilitation et de changement d'affectation d'un ancien corps de ferme permettant de créer une liaison entre le parc, le centre bourg, l'école et la bibliothèque. Dans cette optique de création d'une densité « cœur de bourg », le projet de lotissement comprend trois îlots bâtis (6 maisons individuelles, 17 maisons individuelles, 2 collectifs représentant 17 logements).



- Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable globale :
 - Il a été abordé de manière à valoriser les caractéristiques et les qualités existantes du site comme sa déclivité vers le Sud et les vues lointaines et dégagées vers la campagne environnante.
 - Il prévoit de laisser une emprise pour une extension possible à très long terme et la création de futurs équipements communaux (par exemple la réhabilitation de la grange pourra permettre la création de 2 salles de classes).
 - Afin de mieux conserver l'esprit du corps de ferme, les façades ont été reconstruites dans le même langage architectural en utilisant les matériaux traditionnels. Les extensions et surélévations sont traitées de manière contemporaine.
 - Dans le même esprit, le projet privilégie l'utilisation de matériaux locaux durables et renouvelables, la production de logements économes d'énergie (le cahier des charges du lotissement va plus loin que le BBC HQE) et la gestion des eaux pluviales.
 - Des équipements commerciaux et de loisir ont été aménagés sur le site afin de rendre celui-ci plus attractif et plus propice à la promenade. Certains lieux de convivialité sont envisagés afin de favoriser la mixité sociale et la mixité des usages.

⇒ **L'émergence du projet :**

- Intégrée à l'agglomération rouennaise, la commune a engagé une réflexion afin de maîtriser les évolutions, principalement en matières socio-économique, d'habitat et de lutte contre le mitage, afin de préserver son caractère rural (conformément aux préconisations du Schéma de Cohérence Territorial de Rouen-Elbeuf).
- Le projet de requalification et d'extension du centre bourg résulte d'une réflexion de longue date qui peut se résumer chronologiquement comme suit :
 - 1999 : révision de Plan d'occupation des sols (POS) avec pour objectif à moyen et long terme de protéger les espaces naturels, maîtriser le développement en définissant des espaces urbanisables, recomposer le cœur de village et réorganiser la circulation.
 - 2002 : acquisition de la parcelle par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

- 2003 : réalisation d'études préliminaires pour la requalification et l'extension du centre bourg.
 - 2007 : réalisation d'une étude de faisabilité, d'une étude historique et documentaire du site de la ferme Debruyne et d'une analyse économique de l'activité commerciale.
 - 2008-2009 : réalisation des études de conception. Suite à une consultation, une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire a réalisé l'avant-projet validé le 15 janvier 2009.
 - 2008-2009 : nouvelle modification du POS.
- La collectivité a mobilisé un certain nombre de partenaires pour mener à bien ce projet : Services d'urbanismes et habitat de la CREA, Etablissement Public Foncier de Normandie, CAUE76, réseau technique ayant participé aux débats du club national, afin de le projet et sa gouvernance.

⇒ **Le moment où le projet a rejoint la démarche EQ :**

- En cessation d'activité depuis 2001, l'ensemble de la friche agricole Debruyne a été rachetée par l'EPFN, en vue d'un aménagement dont la municipalité a assuré la maîtrise d'ouvrage.
- Cet aménagement se fait dans le respect des enjeux du Développement Durable (sauvegarde du patrimoine local, respect de la biodiversité, mixité sociale et respect des ressources naturelles), répondant ainsi aux engagements EcoQuartier.
- La candidature de la collectivité au concours EcoQuartier 2008/2009 a obtenu un A. Elle a surtout permis d'améliorer le projet à l'aune du cahier des charges national.



5. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les points forts du projet :**

Les améliorations du projet initial se situent principalement dans les modes de gouvernance :

- Mise en place d'un management permettant de maîtriser le projet
- Usage de la concertation dans le processus décisionnel
- Evaluation des choix retenus

Le projet EcoQuartier permet de faciliter la mobilisation de financements pour la réalisation du projet :

- Etat (Fisac)
- Département
- Région
- ADEME

6. Les principaux enseignements

⇒ *Les besoins et attentes exprimés :*

Il n'existe pas de dispositif de l'Etat pour lutter contre l'étalement urbain. Or il y a une réelle prise de risque politique pour un maire à lutter contre l'étalement urbain. Cette volonté de refuser les nouvelles constructions nécessite de proposer une alternative acceptable aux populations souhaitant venir vivre dans la commune. Des retours d'expériences en la matière seraient utiles.

Réunion régionale Haute Normandie

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'Eco-lotissement de Sainneville-sur-Seine

(hors démarche EcoQuartier)

7. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ Le territoire :

- Habitants : 816 habitants
- Superficie : 7 km²
- Situation : le Havre, sous-préfecture de Seine-Maritime, est à 20 km à l'ouest, la préfecture (Rouen) est distante de 80 km à l'est.
- La commune appartient à l'EPCI Caux vallée sur Seine Seine qui regroupe 47 communes (soit environ 68 000 habitants), 1^{er} EPCI par le nombre de communes avec un rôle de pôle d'équilibre entre Rouen et le Havre.
- Le village est étendu et plusieurs hameaux (Le Clos Viger, La Mare Violette, la Cour Souveraine...) sont dispersés autour du centre-bourg.



✓ Le porteur du projet :

Le projet est principalement porté par le maire avec pour objectif de :

- Maintenir les commerces existant (boulangerie, tabac, épicerie...) en faisant venir des habitants.
- Proposer un logement économiquement accessible aux jeunes ménages
- Raisonner sur la notion de le vivre ensemble.

Sont associés à ces projets :

- Le bailleur Estuaire de la Seine
- Les élus
- Des architectes

⇒ **Le projet :**

- La création d'un éco-lotissement de 11 885 m², avec des maisons implantées de part et d'autre d'une voie unique et étroite visant à ralentir la circulation automobile
- En cœur d'îlot, un espace champêtre proposant de multiples modes d'utilisations : espace de repos, de convivialité, de rencontre ou de jeu



⇒ **L'émergence du projet :**

Fruit d'un travail entre Estuaire de la Seine et la commune de Sainneville, les objectifs principaux et les principes d'aménagement visaient à :

- Densifier l'habitat pour accueillir de nouvelles populations et donc, redynamiser la commune
- Concevoir un habitat performant, obéissant aux normes environnementales
- Minimiser l'impact des véhicules et les surfaces imperméabilisées
- Proposer des espaces plantés de qualité et mettre à disposition des tous les habitants de la commune un espace vert récréatif, pédagogique et paysager
- Favoriser les échanges par des liaisons visuelles ou physiques.

Des attentions particulières ont été apportées :

- Aux aménagements paysagers et au traitement des eaux pluviales : les noues récupèrent les eaux de voirie qui s'infiltrent dans le sol.
- A l'installation de pompes à chaleur
- A la limitation de la place des véhicules
- A l'éclairage public qui prévoit des lampadaires équipés d'ampoules basse consommation
- A la mixité sociale de par les typologies et le type de financement proposés (10 PLUS, 6 PLS, 7PLSA).

Le maire, Denis Merville, n'a toutefois pas souhaité entrer dans la démarche EcoQuartier qu'il considère comme normative et contraignante.

Le pari du projet est tenu en matière de mixité :

- Intergénérationnelle : 11 jeunes ménages et 5 aînés se sont installés.
- Sociale : construction de 23 maisons, dont 16 locatifs et 7 en accession à la propriété.

Réunion régionale Limousin

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier d'Allasac

8. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ Le territoire :

- Habitants : 4 000
- Superficie : 3 990 hectares
- Situation : membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, la commune est située en deuxième couronne de la périphérie de Brive et reconnu comme pôle structurant (SCOT Sud Corrèze)



⇒ Le porteur du projet :

- Le projet est piloté par un groupe de travail composé de conseillers municipaux. Autant que besoin, le personnel technique communal est sollicité et associé aux réunions. Le groupe de travail est animé par une conseillère municipale habitant sur la zone concernée.

⇒ Le projet EcoQuartier :

- Création d'un éco-quartier en bordure de ville, proche des services, des écoles, du collège et de la gare, entre deux lotissements existants (10 et 25 ans).
- L'objectif est d'éviter le mitage et de densifier en proposant les parcelles à la vente et en inscrivant le projet dans la vie de la commune.
- La municipalité est propriétaire du terrain.
- Il est envisagé de faire appel à un bailleur social pour favoriser la production de logements locatifs à loyers modérés et donc la mixité sociale, mais aujourd'hui il y a peu de demandes de sur la commune, voire déjà de la vacance.
- En parallèle, la municipalité mène diverses réflexions : rénovation du centre bourg compte tenu de la présence de logements quasiment insalubres, voirie...

⇒ L'émergence du projet :

- La volonté de la commune est de densifier la ville et d'éviter le mitage des zones agricoles (axe inscrit dans le PLU).
- Le projet d'éco-lotissement a pour but de répondre à plusieurs typologies d'habitants, afin d'assurer la mixité de la population :

- L'idée est de proposer des parcelles de tailles différentes et de faire intervenir un bailleur de fond qui pourra ensuite proposer de l'habitat à la vente ou à la location.
- Des maisons mitoyenne avec très peu d'espace verts ne sont pas exclues, pour répondre à certains types d'habitants (familles monoparentales, retraités, autre personne se sentant incapable d'entretenir un jardin mais aspirant à une maisonnette)

⇒ **Le moment où le projet rejoint la démarche EQ :**

- Les réflexions sont en cours pour décider de l'opportunité d'intégrer le projet d'éco-lotissement dans la démarche EcoQuartier.
- La DDT a été sollicitée par les élus pour présenter la démarche EcoQuartier. La paysagiste conseil de la DDT ainsi que les agents sont venus sur place, pour faire mûrir ces réflexions.
- L'élue qui anime le projet peine toutefois à faire valider l'idée. Ces réflexions collectives ont toutefois permis d'avoir une approche globalisée du projet et de l'inscrire dans le projet de ville.

9. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les freins, limites, points faibles du projet :**

- Le projet est porté par une seule élue qui manque de temps et d'ingénierie en amont. La DDT fait passer de l'information sur les grandes lignes de réflexions mais il faut un accompagnement de proximité.
- La municipalité mène ses réflexions autour des 20 objectifs EcoQuartier. Vécus comme compliqués (BBC, photovoltaïque...) ils pourraient être réhivitoires aux futurs acquéreurs. La commune d'Allasac réfléchit à prendre « à sa charge » un maximum d'engagements afin d'attirer de potentiels acheteurs
- Elle rencontre des difficultés à rédiger un cahier des charges, à identifier des bureaux d'études ayant la sensibilité EcoQuartier et un ensemble de compétences mobilisables. Les architectes, urbanistes, paysagistes... habituellement mobilisés ne sont pas suffisamment à l'écoute, placent des solutions toutes faites.
- Le nouveau lotissement va générer des modifications de trajets, le passage par un autre lotissement... donc pose une problématique transport et nécessitera de dialoguer avec les habitants pour qu'ils acceptent ces modifications.

Réunion régionale Limousin

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier du Four à Pain, à Faux-la-Montagne

10. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ **Le territoire :**

- Habitants : 377
- Superficie : 47.9 km²
- Situation : une commune située dans le PNR de Millevaches en Limousin et membre de l'EPCI Creuse Grand Sud. Elle fait partie du bassin de vie d'Aubusson Felletin à l'est et d'Eymoutiers à l'ouest.

⇒ **Le porteur du projet :**

La commune porte le projet d'EcoQuartier et a créé des instances de réflexion tout à fait en amont :

- Un groupe informel, composé de chercheurs de toit (nouveaux arrivants), d'associations, d'entreprises et d'élus travaillait sur l'accueil et constatait un déficit important en logement.
- L'association de promotion de l'éco habitat sur le plateau de Millevaches (SIC l'Arban)

⇒ **Le projet EcoQuartier :**

- Objectif : créer un éco-lotissement en continuité avec le bourg tout en maîtrisant le foncier (éviter l'implantation d'une seule maison sur un terrain de 2 hectares).
- Une démarche d'aménagement largement concertée où les notions de mixité, de vivre ensemble et d'évolutivité de projet font l'objet de réflexions approfondies
- Palmarès EcoQuartier 2009, catégorie « projets ruraux »
- Labellisation en 2013

⇒ **L'émergence du projet :**

Un jeu d'acteur favorable :

- Les élus interpellés par des nouveaux arrivants à la recherche de logements, créent un groupe de travail informel, composé de chercheurs de toit, d'associations, d'entreprises
- Ils lancent des réflexions sur la politique du logement de la commune dès 2005 pour développer et diversifier l'offre
- L'association SIC Arban pour la promotion de l'éco habitat, est créée sur le plateau de Millevaches
- L'acquisition d'un terrain par la mairie, mis à disposition comme support de réflexion pour la création d'un espace dédié à l'habitat

⇒ **Le moment où le projet rejoint la démarche EQ :**

- L'appel d'offres EcoQuartiers est arrivé en même temps que le projet se terminait : effet d'aubaine, opportunité.
- Toutefois il répondait relativement bien, dès sa conception, aux engagements de la démarche EcoQuartier.

11. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les points forts du projet :**

- Du temps : 4 ans de travail
- L'adaptation au territoire
- L'engagement citoyen et l'exercice de démocratie locale : habitants, associations, élus.
 - Le cahier des charges et le règlement ont été co-construits par la commune, la SIC d'Arban, les habitants et les futurs acquéreurs dans le cadre d'atelier d'écriture architecturale.
 - La vente du foncier est réalisée par lots avec « obligation » de suivre ces ateliers et de rencontrer l'EIE avant le dépôt du permis de construire, que la maison soit réalisée par un architecte ou en auto-construction.
- L'intégration du projet dans une vision plus globale :
 - Réflexions sur la maîtrise du mitage et des transports, favorisée par la démarche EcoQuartier. La commune a acheté le terrain nécessaire au lotissement à des privés au prix du marché (elle n'a pas de droit de préemption) : 6 ha (en partie non constructibles car boisés) dont 2 ha dédiés à l'EcoQuartier qui peut d'ailleurs évoluer tout le foncier ne sera pas occupé.
 - Parallèlement à l'EcoQuartier, Faux-la-Montagne continue à travailler sur le bourg, notamment avec des fonds Caisse des Dépôts, pour faciliter les rénovations.
 - La commune met en place des dispositifs innovants très concrets, par exemple la maison passerelle (avec garde meubles) qui permet à un ménage nouvel arrivant de rester (2 ans max) son envie d'habiter à Faux-la-Montagne et/ou la pertinence d'un projet d'activité locale.
 - Elle a également créé des outils Habitat ad hoc :
 - Une SIC (proche d'une SEM) pour acheter des logements. Elle est portée par un collège des collectivités (PNR, CG Creuse, CC, Faux-la-Montagne et une autre commune) et un collège privé (entreprise, artisans, architectes, associations, personnes...) qui constituent l'actionnariat à hauteur d'environ 100 000 euros.
 - Un syndicat libre du lotissement pour gérer les parties communes (potager, composte...).

⇒ **Les freins, limites, points faibles du projet :**

- L'appel d'offres EcoQuartiers est arrivé en même temps que le projet se terminait : effet d'aubaine, opportunité.

- Les Ateliers EcoQuartiers ruraux organisés par AD4 ont alimenté les réflexions par la suite, mais Faux-la-Montagne se sent un peu hors cadre par rapport aux exigences.
- Les prestataires privés (ingénierie locale) ne sont eux-mêmes pas compétents sur l'ensemble des sujets couverts par la démarche.

⇒ **Les prochaines étapes :**

La commercialisation est terminée. 4 maisons ont été construites. Les autres devraient sortir de terre au fil de l'eau.

12. Les principaux enseignements

⇒ **Les besoins et attentes exprimés :**

Vis-à-vis de l'Etat :

- La compréhension des mondes ruraux et de leurs dynamiques, afin de garder leur vision prospective et ne surtout pas plaquer un « modèle tout fait »
- La reconnaissance de la gouvernance avec des méthodes issues de l'éducation populaire
- Des moyens pour former les communes, les assister en proximité pour qu'elles gardent au maximum la maîtrise de son projet
- La mise en réseau des savoirs faire
- De l'aide pour trouver les entreprises locales.

Réunion régionale Limousin

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier du Bois des Chapelles, à Oradour-sur-Vayres

13. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ **Le territoire :**

- Habitants : 1 558 habitants (en 2011). 30% de la population à plus de 65 ans et 17% de moins de 20 ans.
- Superficie : 39.1km².
- Situation : Commune située à 40 km de Limoges. Elle est membre de la communauté de communes des Feuillardiers et est inscrite dans le périmètre du PNR Périgord Limousin.
- C'est une commune rurale, située loin des grands axes de communication et éloignée de Limoges.



⇒ **Le porteur du projet :**

- Projet porté par la municipalité d'Oradour-sur-Vayres.
- Des partenaires « classiques » : PNR, Pays d'ouest, Ademe, CG87, région...

⇒ **Le projet EcoQuartier :**

Il s'agit d'un éco-lotissement intégrant les enjeux du développement durable :

- Environnementaux : protection et mise en valeur du patrimoine naturel du Bois des Chapelles
- Economiques : conforter la population du bourg en offrant des opportunités foncières tout en respectant des normes de conception urbaine de haut niveau
- Sociaux : favoriser l'intégration de nouveaux habitants et développer des espaces de sociabilité et de loisirs qui serviront à tous.

L'EcoQuartier s'étend sur 2.5ha et se situe à environ 800 m du centre-bourg. Il est relié par un chemin piéton à un sentier de grande randonnée et au bourg. Il est divisé en 17 lots de 800 et 1 300 m² et prévoit également un jardin potager partagé.

⇒ **L'émergence du projet :**

La commune possédait déjà un lotissement classique de commercialisation (il ne reste que 2 lots disponibles. En 2011 la question d'un nouveau lotissement s'est posée :



- Il faut faire un lotissement pour anticiper les demandes
- Sur quel terrain ?
- Quel type de lotissement ?
- Quelle superficie de parcelles ?
- A quel coût ?

Prise en compte des 5 thématiques EcoQuartier :

- Déplacement
- Eau
- Energie
- Déchet
- Biodiversité et paysage

⇒ **Le moment où le projet rejoint la démarche EQ :**

Les partenaires souhaitent faire de ce projet un lieu d'innovation en matière d'urbanisme, porteur d'un mode de vie axé sur la préservation des paysages ruraux, l'entraide et la participation à la vie du quartier, tout en incluant la préservation d'une zone humide aménagée, comprenant un bois, des prairies, une mare et un sentier découverte.

14. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les points forts du projet :**

- Un projet qui se réalise en concertation avec les habitants
- Une incitation à minimiser l'usage de la voiture et à utiliser les cheminements doux (marche et vélo)
- Un éclairage public conçu dans l'esprit d'économie d'énergie et de limitation des nuisances lumineuses
- La mise en valeur du Bois des Chapelles et de la zone humide qui s'y rattache. La gestion de cet ensemble est assurée en collaboration avec le PNR
- 30% du terrain du lotissement réservé aux aménagements publics, espaces verts et autres voies de liaison douces
- Des formes d'habitat diversifiées, déterminées par les performances énergétiques.



⇒ **Les freins, limites, points faibles du projet :**

Certaines dimensions de la démarche sont complexes :

- La maîtrise foncière : les élus ont du mal à accepter les tailles des parcelles, jugées trop petites
- Le stationnement entre parking extérieur et stationnement sur voirie, il a fallu trouver un intermédiaire qui convienne aux élus comme aux futurs acquéreurs. Finalement le stationnement est autorisé dans le garage ou arrière parcelle caché par écrans végétaux, mais cela a impacté le dimensionnement de la voirie (aire de recul). L y a également un parking collectif pour les visiteurs.
- Les transports publics : l'EPCI n'a pas de compétence
- La mixité fonctionnelle : au départ le projet intégrait une salle des associations mais c'était budgétairement trop lourd. L'EPCI a préféré soutenir les commerces et services de proximité dans le bourg.

⇒ **Les prochaines étapes :**

Les travaux débutés en mars 2013 se sont terminés en octobre 2013. L'EcoQuartier est en cours de commercialisation.

Réunion régionale Limousin

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier de la Vézère au Roc Saint-Pantaléon-de-Larche

15. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ **Le territoire :**

- Habitants : 4 745, une population jeune,
- 1 200 emplois sur la zone
- Superficie : 2 347 hectares, constitué de : 1/3 de terres agricoles, 1/3 de bois et 1/3 de terrains urbanisés
- Situation : la commune appartient à l'EPCI du bassin de Brive

⇒ **Le porteur du projet :**

Le maire de la commune a personnellement pris en main le pilotage du dossier.

⇒ **Le projet EcoQuartier :**

- Il s'agit d'un éco-lotissement, positionné entre le vieux bourg et les quartiers plus récents qui se sont développés à proximité de Brive. Il permettrait de créer du lien entre ces deux pôles importants de la commune (liaisons piétonnes).
- La commune est propriétaire des 2 terrains qui se situent sur un promontoire. Ces derniers dominent une grande plaine des jeux installée le long de la Vézère (terrains de sport, gymnase, tennis) où un projet de voie verte permettra de relier, à terme, Terrasson, Saint Viance ou la Gare d'Aubazine. Ce sont des terrains occupés par de la prairie humide.
- Le projet est orienté vers l'habitat dans une approche de mixité sociale conforme aux objectifs de la loi SRU et du « grenelle de l'environnement ». A ce stade, la commercialisation des lots n'a pas encore été décidée : promotion privée, vente aux particuliers...
- D'autres projets sont menés en parallèle, notamment des projets écologiques, d'espaces naturels... avec au cœur une maison de l'enfance.

⇒ **L'émergence du projet :**

- Les élus étaient à la recherche d'actions susceptibles de valoriser l'image de la commune. La visite d'EcoQuartiers dans le Gers, organisé par DREAL/DDT, a permis de lancer les réflexions.
- L'idée d'EcoQuartier est liée à une opportunité : la commune est propriétaire d'une parcelle située entre le bourg et d'autres lotissements construits par vague, qui constituent une trame urbaine

pavillonnaire bien desservie par le réseau routier. Cette parcelle est située en entrée de ville et constitue une vitrine

- La commune est de plus en phase de révision de son PLU.

⇒ **Le moment où le projet rejoint la démarche EQ :**

- Le terreau est là : SCOT, Agenda 211, révision PLU, pour faire démarrer les réflexions.
- La DDT 19 a organisé un atelier EcoQuartier avec les élus et les techniciens mais aussi les riverains, les bailleurs sociaux et la SEM local Territoire 19 pour faire avancer les réflexions.
- La DREAL et le CAUE accompagnent la maturation du projet.

16. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les freins, limites, points faibles du projet :**

- La signature de la charte intéresse pour une question de vitrine, de communication. Mais les critères sont compliqués et il y a un déficit d'ingénierie en interne
- Les enjeux du label sont complexes et multiples, les 20 engagements sont difficiles à appréhender
- Difficulté à définir le périmètre de référence pour le projet
- L'accompagnement des services de l'Etat est indispensable.

⇒ **Les prochaines étapes :**

Suite à la réunion de présentation de la charte nationale le 28 décembre 2012 par la DREAL, à la présentation du contexte, du site et des premières réflexions par le CAUE19, puis à la signature de la charte et du label national EcoQuartier le 14 mars 2013, la réflexion autour du projet se poursuit.

17. Les principaux enseignements

⇒ **Les besoins et attentes exprimés :**

Des partenaires à associer nécessairement:

- DREAL Limousin
- DDT de la Corrèze
- CAUE 19

Réunion régionale Limousin

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'éco-quartiers

L'EcoQuartier de la Videllerie, de Saint-Priest-sous-Aixe

18. Le projet d'EcoQuartier :

⇒ **Le territoire :**

- Habitants : 1 655 (en 2011), 26% de la population est âgée de moins de 20 ans, 58% de 20 à 64 ans.
- Superficie : 23.2 km²
- Situation géographique attrayante et un cadre de vie de qualité : à 20 minutes de Limoges et de l'A20 et à 15 minutes de l'aéroport, à 3 minutes d'Aixe-sur-Vienne, au cœur de la Vallée de Vienne et à proximité de la Forêt des Loges.
- Des commerces, services et équipements de proximité au cœur du bourg
- La commune est membre de la Communauté de Communes Val de Vienne. Cet EPCI est inscrit dans le périmètre du SCoT de Limoges.



⇒ **Le porteur du projet :**

La Communauté de Communes du Val de Vienne

⇒ **L'émergence du projet :**

- 2005 : réalisation par la communauté de commune d'une étude urbaine, architecturale et paysagère du centre-bourg de Saint Priest sous Aixe. Elle a permis d'acquérir une vision prospective sur le développement urbain du bourg.
- 2008-2009 : rencontres avec l'ADEME, le Pays, le PNR et visites de sites en Bretagne et en Vendée. Elles ont suscité une volonté des élus de s'engager dans une démarche d'éco-lotissement. Cela à aboutit à l'acquisition du foncier par la communauté de communes (4.6 ha à l'est du bourg).
- 2010 : consultation de MOE incluant une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme)
- Le projet est porté par la communauté de communes Val-de-Vienne (9 communes, un PLU intercommunal) et Saint-Priest.

- Le cahier des charges de l'opération a été construit dans le cadre de la démarche AEU avec une équipe en assistance à maîtrise d'ouvrage : urbaniste, architecte, Bureaux d'études environnement et voirie réseau, dans le cadre d'une grosse animation avec un comité de pilotage transversal : partenaires publics (conseil général, conseil régional, DREAL, DDT, PNT, ODHAC, Syndicat des Energies de la Haute-Vienne), privé (FFB, CAPEB, artisans locaux), institutionnels (ADEME, chambre des métiers), associatifs (CAUE, Limousin Nature Environnement, association des jardiniers de la Haute Vienne). Des réunions publiques d'information et d'échange sur le projet et des supports de communication ont vocation à mobiliser de futurs acquéreurs.

⇒ **Le projet EcoQuartier :**

- ⇒ L'EcoQuartier prévoit 42 lots, de 400 à 1500 m², destinés à recevoir de l'habitat, des activités libérales, équipements et services à la population autorisés sous conditions. 9 lots, répartis sur l'ensemble du quartier sont cédés gratuitement à l'ODHAC pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Cela n'est pas sans poser des difficultés pour équilibrer financièrement l'opération, car l'EPCI doit faire 10% de logement social sur tous ses programmes immobiliers mais a du mal à faire venir les bailleurs sociaux.
- ⇒ Le projet est mené en 3 phases pour ne pas déséquilibrer les services publics : 1^{er} phase de 15 lots, plutôt destinés à familles avec enfants (en cours de réalisation), les 2 autres phases ne sont pas encore programmées.
- ⇒ Le quartier est en liaison avec le bourg. Le cahier des charges et le règlement imposent la conception bioclimatique, la mise en place de chantiers verts, la récupération des eaux de pluie...



Les objectifs et cibles du projet EcoQuartier :

- Quartier d'habitat essentiellement (individuel, collectif)
- Activités libérales autorisées.
- Equipements et services à destination du public autorisés sur 1 ou 2 lots par tranche (3 tranches d'aménagement).
- Cibles : mixité sociale et générationnelle ciblée.

19. La conduite du projet d'EcoQuartier :

⇒ **Les points forts du projet :**

- ⇒ Un comité de pilotage mis en œuvre dès le démarrage de la mission, associant de nombreux partenaires dans le cadre de la démarche AEU (publics, privés, institutions, associations)
- ⇒ Ce comité de pilotage se réunit aux différentes étapes du projet. Des groupes de travail selon les différentes thématiques de l'AEU ont également été menés.

⇒ La labellisation constitue l'aboutissement d'une démarche novatrice pour les élus, ayant nécessité un engagement fort et long. Le projet labellisé sera vu comme une référence, un exemple, une garantie sur la qualité de l'opération par les partenaires institutionnels et les particuliers.

⇒ **Les freins, limites, points faibles du projet :**

Certaines dimensions de la démarche sont complexes :

- La maîtrise foncière : les élus ont du mal à accepter les tailles des parcelles, jugées trop petites
- Le stationnement : entre parking extérieur et stationnement sur la voirie, il a fallu trouver un intermédiaire qui convienne aux élus comme aux futurs acquéreurs. Finalement le stationnement est autorisé dans le garage ou arrière parcelle caché par écrans végétaux, mais cela a impacté le dimensionnement de la voirie (aire de recul. Il y a également un parking collectif pour les visiteurs.
- Les transports publics : l'EPCI n'a pas de compétence
- La mixité fonctionnelle : au départ le projet intégrait une salle des associations mais budgétairement trop lourd. L'EPCI a préféré soutenir les commerces et services de proximité dans le bourg.
- La planification initiale du projet s'est avérée difficile à respecter. Certaines étapes de la démarche, notamment l'élaboration de la phase « esquisse », ont nécessité un temps d'échanges et de concertation important, malgré une forte implication des élus intercommunaux et communaux associés au projet (suspension de la mission durant quelque mois). Cet écart avec la planification initiale a parfois été mal compris par les futurs acquéreurs potentiels. Certains se sont tournés vers d'autres opérations plus classiques, achevés dont les lots étaient disponibles immédiatement. La sensibilisation des acteurs, notamment les futurs acquéreurs potentiels et de la population, sur le temps technique et administratif nécessaire au montage et à sa concrétisation est indispensable



20. Les principaux enseignements

⇒ **Les besoins et attentes exprimés :**

- Le financement des EcoQuartiers : la formation proposée par AD4 est très utile (étude en amont, équilibrage des dépenses...). Il faut toutefois avoir les bons outils pour faire venir les investisseurs privés pour faire du locatif.
- Les acteurs ressources territoriaux : plusieurs types d'acteurs, avec leurs compétences propres, doivent être associés aux projets et apporter leur expertise technique aux étapes clés des projets, notamment :
 - Acteurs régionaux (DREAL, CR...)
 - Acteurs départements (DDT, CG...)
 - Acteurs privés (bureaux d'études, AMO) qui doivent apporter disponibilité, réactivité, proximité, adaptation au contexte local, écoute et force de proposition
 - Acteurs de la filière professionnelle (maîtres d'œuvre, entreprises, artisans...) pour lesquels il faudrait prévoir des formations aux techniques de l'éco-construction.