

# Urbanisme durable

## VILLES & TERRITOIRES RURAUX EN AQUITAINE

Date de rédaction : Octobre 2014.

### « Un quartier pour bien vivre : Mixité et équilibre des opérations » Résumé des échanges

En accompagnement de l'exposition « Urbanisme durable » réalisée par l'Union Régionale des CAUE d'Aquitaine, le CAUE des Landes a organisé une causerie pour les élus du Pays Adour Landes Océanes, le Lundi 29 Septembre 2014, à Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Le Pays Adour Landes Océanes est un territoire « carrefour », entre les pôles d'emplois dacquois et bayonnais, et un territoire attractif grâce à sa proximité avec la côte Atlantique. Il voit s'accroître sa population et se multiplier des demandes en logements toujours plus variées : les habitants poursuivent leur parcours résidentiel, du T2 au T5 familial, les seniors souhaitent rester dans leur village tout en ayant des services de proximité, de nouveaux arrivants investissent. Les élus ont la responsabilité de répondre à ces besoins, face à des contraintes de taille : une pression foncière parfois importante et l'omniprésence, culturelle et immobilière, du lot libre de constructeurs de pavillons.

A partir de témoignages et d'expériences en cours, cette réunion a permis d'échanger sur les outils et méthodes pour tenter d'insuffler une variété résidentielle dans les bourgs, de la diversité d'espaces publics conviviaux, et de préciser les outils et partenaires à disposition des élus et des porteurs de projets pour construire, même en période de crise.

#### **Question préalable aux élus :**

**La mixité est-elle souhaitable sur votre commune, sous quelles formes ? Et est-elle réalisable ?**

Les élus n'hésitent pas à présenter leurs projets de mixité.

Par exemple, des commerces ont été créés en façade de rue en cœur de bourg de Saubion, avec 4 logements locatifs aux étages ; 16 lots libres sont situés à proximité.

La commune de Josse partage les mêmes ambitions qu'à Saubion. Néanmoins, l'équipe municipale se sent démunie pour organiser les démarches. Le foncier semble maîtrisé (un hectare en zone urbanisée, deux hectares en zone à urbaniser), et le programme relativement précis : 7 lots libres, de l'habitat varié mais surtout une offre de petits logements qui manque au village en raison des phénomènes de décohabitation. Quelques activités seraient également à intégrer au projet.

A l'inverse, la commune de Narosse, située à 5 minutes de Dax, subit une forte

pression foncière et ne dispose pas de foncier maîtrisé, communal. Des commerces et des logements conventionnés sont souhaités en cœur de bourg. Des outils d'aide à la maîtrise du foncier et à la négociation avec les porteurs de projets privés sont attendus.

A Saint-Vincent-de-Tyrosse, au cadre plus urbain, c'est le cœur de ville et les étages vacants qui suscitent des questions : quels sont les moyens, techniques comme financiers, pour inciter et aider les propriétaires, habitants ou commerçants à rénover et à louer à des prix abordables ?

Sur l'agglomération du Grand Dax, les programmes d'urbanisation prévoyant de l'habitat doivent comporter au minimum 30% de logements sociaux. Mais la mixité, en termes de commerces et d'activités dans les quartiers, n'est pas applicable partout : en effet, des « centralités », des carrefours sont à définir pour les implanter et éviter de se disperser. De même, la variété des logements, pour les plus dépendants et démunis, est souhaitable à proximité des services de première nécessité (logements pour seniors, habitants sans moyen de locomotion, ...).

Ces premières remarques témoignent de la diversité des contextes sur le pays Adour Landes Océanes et entraînent une multitude d'outils spécifiques à engager pour répondre aux différents besoins. La causerie tente d'apporter des réponses à une partie de ces questionnements, en s'appuyant sur le cas de petites et moyennes communes.

\*\*\*\*\*

## **MAGESCQ : « Lotissement Cap Coste », première pièce d'un grand projet urbain**

Intervenant : M. Saubion, maire de Magescq

M. Dassié, chargé d'opérations à la SATEL.

⇒ **Fiche technique « Lotissement Cap Coste, Magescq »**

A télécharger :

[http://www.caue40.com/telechargements/Fiche%20Magescq\\_capcoste.pdf](http://www.caue40.com/telechargements/Fiche%20Magescq_capcoste.pdf)

⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

### **Un projet global pour maîtriser le paysage et les liaisons inter quartiers**

La mairie a contacté très tôt la SATEL, aménageur et partenaire local, pour qu'elle la conseille et initie son projet de développement. Un plan de référence, établi par un bureau d'études en architecture, urbanisme et paysage, prévoit des liaisons douces à travers la commune et des ambiances de « cour urbaine forestière », respectueuses du paysage de Magescq. Un programme de logements mixte est également prévu : pour les 6 macro-lots, ou « espaces de développement », des logements en accession, en location et de tailles variées sont répartis.

### **Agir rapidement afin de conforter son attractivité**

Sur les 60 hectares urbanisables du plan de référence, une vingtaine était concernée par une création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Au vu des difficultés concernant la préemption du foncier privé, la mairie a préféré n'agir que sur 4,6 hectares communaux à court terme. Le lotissement Cap Coste permet d'initier le projet urbain communal, de faire la démonstration d'une action de qualité, d'attirer de futurs investisseurs privés sur les autres macro-lots, et enfin d'inciter les propriétaires fonciers voisins à agir dans le respect du plan de référence.

### **La suprématie du lot libre : une mixité d'habitat difficile à assurer**

Les prix de sortie des lots de Cap Coste ont été maîtrisés et attirent des ménages, même modestes : ces lots accessibles participent à l'offre sociale et de mixité des formes d'habitat sur l'ensemble de la commune. Cependant, ces prix de lots libres très compétitifs rendent l'offre en appartement peu attractive : pour le même investissement, les particuliers peuvent s'offrir une maison avec jardin.

Les promoteurs et les bailleurs locaux ont pourtant été informés du projet global et ont été invités à investir sur des parcelles du lotissement pour réaliser des formes d'habitat variées (appartements, maisons de ville). Mais plusieurs facteurs ont empêché de faire de la mixité sur le lotissement Cap Coste :

- le lot libre est plus recherché par les particuliers sur les sites périphériques de la commune (comme Cap Coste),
- les personnes à la recherche d'appartements, de petits logements ou de maisons de villes souhaitent davantage être en cœur de bourg, à proximité des services (seniors, personnes sans permis de conduire, etc.)
- le différentiel « maison en lot libre/appartement » n'est pas favorable à la mixité de logement.

### **CONSEILS**

#### ⇒ **Des espaces publics pour un faible entretien**

La part des espaces publics sur le lotissement est importante (près de 50% de la surface). Mais leur conception a anticipé les coûts d'entretien et de gestion. Les noues et espaces verts sont notamment composés de surfaces enherbées et d'herbacées qui nécessitent peu d'eau et eu d'entretien (une coupe par an). Les végétaux pré-plantés sur les lots ne nécessitent peu ou pas de taille de la part des résidents.

#### ⇒ **Patience et discussion avec les propriétaires**

Le maire de Magescq conseille de faire preuve de patience envers les propriétaires fonciers et de rester ouvert à la discussion. Leur réticence n'a pas empêché le maire d'agir et d'initier son projet global. Par la suite, à travers un plan local d'urbanisme (PLU), la commune pourra imposer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) aux porteurs de projets de lotissements.

#### ⇒ **Anticiper le foncier**

La maîtrise du foncier a été un premier frein dans la dynamique du projet communal. L'équipe municipale travaille maintenant avec l'Etablissement public foncier des Landes (Landes Foncier) pour préempter des terrains situés en continuité de son projet urbain et du lotissement Cap Coste.

\*\*\*\*\*

## **CAGNOTTE : « Ecoquartier du Plach »**

**Intervenants : M. Bachere, maire de Cagnotte, et M. Rigaber, adjoint au maire.  
M. Dassié, chargé d'opérations à la SATEL.**

#### ⇒ **Fiche technique « Ecoquartier du Plach, Cagnotte »**

A télécharger :

[http://www.caue40.com/telechargements/Fiche%20Cagnotte\\_2014.pdf](http://www.caue40.com/telechargements/Fiche%20Cagnotte_2014.pdf)

#### ⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

### **Un projet de commune rurale ambitieux**

L'équipe municipale de Cagnotte souhaite réaliser un projet d'urbanisation soucieux du développement durable et permettant au bourg de se renforcer. En effet, les quartiers et maisons sont éparpillés, et une route départementale très passante relie difficilement les habitants entre eux. Le projet est ambitieux : créer un véritable cœur de bourg, avec des équipements qui favorisent la rencontre, de nouvelles liaisons en alternative à la route, offrir des logements aux Cagnottais (logements pour les seniors, maisons de ville, services,...) et attirer de nouveaux habitants.

La municipalité commence sa démarche de projet avec le CAUE, le conseil général et la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer). A la suite des premières réflexions, la commune s'entoure d'une équipe de professionnels en approche environnementale de l'urbanisme (AEU) et en architecture pour lui dessiner son projet d'écoquartier.

### **Une étude globale : les contraintes incitent à « phaser » dans le temps la réalisation du projet**

Afin de s'entourer d'une ingénierie de l'aménagement, la commune fait appel à la SATEL comme concessionnaire (portage des études et des aménagements par la société d'économie mixte).

Les premiers écueils concernent le système d'assainissement collectif : son adaptation au sol argileux est onéreux et pèse lourdement sur l'équilibre économique de l'opération. De plus, les promoteurs et bailleurs locaux, plusieurs fois invités, ne se révèlent pas intéressés pour réaliser des formes d'habitat variées.

Sous les conseils de la SATEL, la mairie décide donc :

- De garder, pour le long terme, du foncier pour des logements de seniors ou de petites maisons de ville, (lorsque des promoteurs ou particuliers seront plus à même d'investir),
- D'adapter le plan de composition du quartier du Plach, afin d'équilibrer l'investissement en assainissement collectif (davantage de lots libres, densifier les équipements, économies sur la voirie, les matériaux) sans perdre de vue la qualité paysagère du projet d'écoquartier,
- De construire rapidement les équipements publics : fronton, système d'assainissement,
- Et de lancer une première partie du lotissement (permis d'aménager de 17 lots sur 60) afin de tester le marché et d'avoir de premières recettes pour investir dans les réseaux futurs.

### **CONSEILS**

#### **⇒ Informer, réunir, concerter**

La mairie a organisé plusieurs réunions d'information et d'échange avec les promoteurs et bailleurs locaux. Elle souhaite montrer ce qu'elle veut faire et s'adapter aux demandes sans changer de philosophie. L'équipe municipale a organisé des réunions publiques pour rester transparente sur ses intentions et trouver des porteurs de projets. Suite aux premières réalisations, la commune organisera à nouveau des réunions publiques d'information pour inciter les aménageurs à investir.

#### **⇒ La déclaration de projet**

La mise en compatibilité du PLU communal pour recevoir le projet s'est réalisée grâce à une procédure de « déclaration de projet ». L'ADACL a aidé la commune à l'élaborer et l'enquête publique s'est déroulée sans ralentir la démarche de projet

communal.

⇒ **Des études d'opportunité**

Avant de se lancer dans des études de conception, les collectivités doivent connaître clairement les potentialités d'urbanisation des terrains ciblés (pré-étude environnementale, servitudes, sol, ...) et analyser le prix de sortie des logements en fonction des moyens des particuliers. La SATEL recommande d'effectuer le plus en amont possible des « études de faisabilité, d'opportunité » de ce type, afin de déterminer si la mixité des logements est possible (sous quelles conditions, à quel prix de sortie, ...) et au final, de définir si le pré-programme initial est envisageable ou doit être modifié.

\*\*\*\*\*

## **LE COL : Un partenaire social au service des projets de mixité**

Intervenant : **M. Robbana, Directeur général du COL.**

⇒ Discussion sur le rôle du partenaire institutionnel (ci-dessous).

### **Petite présentation du COL**

Le COL est un bailleur social, à la fois aménageur (réalisation d'opérations d'aménagement de type lotissement), bâtisseur (de logements locatifs) et gestionnaire de locations. L'ensemble des réalisations du COL comprend également une offre d'habitat en accession sociale à la propriété.

#### **Le COL (extrait d la présentation de M. Robbana)**

- Né en 1951 à l'initiative des « Castors » : une centaine de volontaires aux origines modestes, qui ont bâti la résidence Saint Amand à Bayonne,
- Fin 2013 :  
Résultats 2013 → 1 802 765,24 euros.  
Réalizations → 4091 accessions (349 dans les Landes), 1628 locatifs (552 dans les Landes), 46 commerces et 73 lots à bâtir.  
soit un total de 5838
- 2014 :  
Effectif : 38 salariés  
Réalizations en cours → logements en chantier : 811 (331 locatifs, 480 accessions) ; logements à lancer ou à l'étude : 444 (159 locatifs, 285 accessions)  
Développement sur Bordeaux
- Projets en cours dans les Landes :  
A Saint-Laurent-de-Gosse (13 lots à bâtir, 12 maisons en prêt social location-accession (PSLA) ,23 appartements en location, et quelques locaux de services en rez-de-chaussée)  
A Seignosse, Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Castets, Seyresse.

### **Les conditions d'intervention : desserte, foncier et solidarité**

Le COL travaille sur le foncier public ou privé, et toujours en étroite collaboration avec les collectivités. Il est certain qu'un projet avec un foncier communal au prix maîtrisé est un facteur positif pour permettre la mixité des formes d'habitat et pour l'équilibre financier de l'opération.

Le COL intervient plus favorablement sur les territoires bien desservis par les réseaux routiers et/ou de transports en commun et à proximité des bassins d'emploi : sa logique de solidarité s'étend en effet dans l'habitat mais aussi dans le domaine du transport et de la proximité des services.

## **CONSEILS**

### **⇒ Cibler la population à loger**

Pour tout projet d'habitat, les élus doivent s'interroger sur les personnes qu'ils souhaitent accueillir : Quel niveau de ressources ? Accédants à la propriété ou locataires ? De grands ou petits logements ? Des familles ou personnes seules ou en couple ? Quelle capacité d'achat, d'emprunt, de loyer ? Quels prix de sortie des logements ou lots attendus ? Etc. En fonction du programme, des besoins, des bailleurs et/ou des aménageurs peuvent aider la collectivité.

### **⇒ Trouver son ou ses partenaires**

Les réunions d'information à l'intention des aménageurs, bailleurs, promoteurs privés et particuliers constituent une opportunité pour communiquer autour de son projet et essayer de trouver le meilleur collaborateur. Le COL peut porter, avec la mairie, des projets de logements ou d'aménagement mixte, mais peut également travailler en complémentarité avec des aménageurs, comme la SATEL, sur des secteurs d'urbanisation.

### **⇒ Moins de réseaux et voirie, plus de lots libres et d'intégration architecturale**

Dans un contexte économique morose, les bailleurs cherchent bien sûr à équilibrer leurs dépenses. Afin de pouvoir financer les espaces publics, le COL réalise de plus en plus de lots à bâtir qui se vendent très facilement et participent de la mixité. Le bailleur social insiste sur sa philosophie d'appliquer un cahier des charges exigeant en matière de qualité paysagère et architecturale dans l'ensemble de ses réalisations.

Dans le but d'alléger les dépenses, la conception des voiries est étudiée de près. En effet, les voiries représentent un coût relativement élevé dans les projets, autant en termes d'investissement que d'entretien (travail sur la largeur, les matériaux, les bordures, etc.).

\*\*\*\*\*

*La causerie n'a pas pu répondre aux questionnements sur la requalification des cœurs de bourg, comme à Saint-Vincent-de-Tyrosse.*

*La mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH), accompagnée par l'ANAH, peut représenter une solution.*

*La commune ou la communauté de communes peut également décider d'allouer des aides : un financement pour compléter le dispositif « ANAH-Habiter mieux », une petite somme pour inciter à la rénovation intérieure et extérieure (« opération façade ») des logements, un soutien technique ou financier pour l'amélioration des commerces en rez-de-chaussée (mise en accessibilité, rénovation des devantures), etc. Dans ce cadre, il est recommandé d'analyser la situation locale et de cibler les bénéficiaires : propriétaires occupants et/ou bailleurs, de logements vacants et/ou dégradés, etc.*