

# Urbanisme durable

## VILLES & TERRITOIRES RURAUX EN AQUITAINE

*Date de rédaction : Décembre 2014.*

### « **Projet urbain : Accroche et maîtrise des aménagements** »

#### **Résumé des échanges**

En accompagnement de l'exposition « Urbanisme durable » réalisée par l'Union Régionale des CAUE d'Aquitaine et les 5 CAUE d'Aquitaine, le CAUE des Landes a organisé une causerie pour les élus du Pays Landes Nature Côte d'Argent (LNCA), des 3 communautés de communes et des 23 communes, le **Mardi 4 Novembre 2014, à Parentis-en-Born**.

Le territoire du Pays LNCA doit composer avec les notions nouvelles de risques et de gestion des eaux, et avec les atouts locaux de proximité : les pôles d'emplois de Dax et du bassin d'Arcachon, l'accroche à l'autoroute et aux pôles-gare. L'espace est composé de villes littorales en expansion urbaine - caractérisées par de grandes nappes pavillonnaires de ces 30 dernières années - et de villages encore forestiers et « presque » préservés de la pression foncière et immobilière.

Comment les élus peuvent-ils agir pour ne plus subir des projets « déconnectés » de l'identité locale ? De quelle manière favoriser l'intégration des opérations d'urbanisme au paysage forestier et/ou littoral ? Peut-on rapprocher les nouveaux résidents de l'« habiter landais », cher aux résidents locaux ? Est-il possible d'imposer la construction de certains types de logements (habitat permanent, locatif, ...) ?

A partir de témoignages et d'expériences en cours, cette causerie a permis :

- d'échanger sur les outils et méthodes à portée des élus des petites et grandes communes en quête de « re-connection » à leur environnement local,
- et de préciser les outils et partenaires à disposition des élus et des porteurs de projets pour construire et/ou maîtriser la qualité des aménagements.

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

**Que faut-il pour favoriser l'intégration des projets d'aménagement ou d'urbanisme au contexte communal ? Pour les projets d'initiative privée comme publique ?**

**Un retour sur la culture de la commune**, sur son histoire et ses opérations passées, serait indispensable afin de ne pas refaire les mêmes erreurs, afin de tirer les leçons du passé et de s'inspirer des richesses locales. Relier les nouveaux lotissements au cœur de bourg et permettre l'appropriation de l'espace public communal constituent également des leviers pour construire un projet urbain et intégrer une nouvelle population au village ou à la ville : les liaisons douces, pour les piétons ou les vélos, sont les premiers outils d'aménagement mis en avant pour y parvenir.

**Le paysage** représente également un élément essentiel pris en considération dans les projets nouveaux. Par exemple, depuis les tempêtes, la « peur du pin » a privé les parcelles individuelles de grands arbres. Comment peut-on réintégrer ces marqueurs d'identité locale et rassurer, démystifier la peur des chutes d'arbres ?

La mairie de Biscarrosse impose un nombre fixe d'arbres à préserver ou à planter : les aménageurs de lots peuvent en effet très bien conserver les arbres, même durant les chantiers. Il suffit aussi d'implanter les arbres à distance des maisons et en fonction des vents.

Les crastes (fossés de drainage), les noues et autres zones humides méritent également leur place dans les espaces verdoyants des projets, via une pédagogie auprès des habitants, la sensibilisation des services espaces verts et des aménageurs, etc. Des communes préservent également des éléments paysagers de grande valeur culturelle, tels que les airiaux (Linxe), des arbres remarquables (Hossegor) et peuvent négocier avec les propriétaires fonciers ou les aménageurs pour préserver certains éléments végétaux.

**Le respect de l'identité architecturale locale** fait également partie du débat : les maisons des constructeurs ne font plus référence à l'architecture locale, mais est-il possible et envisageable d'imposer des « codes architecturaux locaux » ?

Les nouveaux projets urbains font en effet face à de nouveaux enjeux :

- l'affluence de nouveaux habitants venus d'autres régions françaises,
- les influences méridionales et les modes architecturales,
- la problématique de la densité déjà imposée aux porteurs de projet et des conflits de voisinage engendrés,

La question de l'architecture demeure un levier prépondérant pour l'intégration durable et acceptable des nouveaux habitants et projets : l'ensemble des acteurs de la construction se doit d'y être attentif (constructeurs, artisans, pétitionnaires, élus, habitants, ...).

Pour maîtriser un projet, il est clair que la maîtrise du foncier est LE meilleur outil.

La planification, en particulier le Plan Local d'Urbanisme, permet quant à elle d'imposer des orientations à des projets privés : créer des liaisons douces entre le projet privé et le cœur de bourg, imposer des exigences qualitatives en termes de paysages, de gestion des eaux de pluie ou d'assainissement, ... à travers notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, le zonage ou encore des emplacements réservés du PLU.

Des élus se questionnent sur la procédure de création de lotissement : par où commencer ? Faut-il faire appel à un concepteur avant d'avoir la maîtrise du foncier ? Faut-il définir ce que l'on veut avant de trouver un concepteur ? Comment maîtriser les coûts, les prix de sortie, la mixité des lots, le paysage urbain du lotissement futur ? Etc.

Le résumé des échanges tente d'apporter des éléments de réponses à ces premières questions.

\*\*\*\*\*

## **BIAS : Un projet urbain pour le cœur de bourg**

Intervenant : M. Cousquer, maire de Bias

M. Hue, Chargé d'études à l'ADACL

M. Vilamitjana, Chargé d'opérations à la SATEL

### **Fiche technique « BIAS, projet de cœur de bourg »**

A télécharger :

[http://www.caue40.com/telechargements/Fiche\\_Bias\\_2014.pdf](http://www.caue40.com/telechargements/Fiche_Bias_2014.pdf)

⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

### **Préempter du foncier à partir d'un projet urbain solide**

De par sa proximité avec le littoral et le pôle d'emploi de Mimizan et en raison de la disponibilité de terrains à bâtir, la commune de Bias a vu sa population fortement augmenter. Le bourg s'est étalé, mais la municipalité a souhaité réagir face à ce développement subi, face au manque d'accroche au cœur de bourg et au problème de sécurité sur les voies traversantes.

Une parcelle libre de 3,4 hectares se situe en plein centre de Bias. La commune a fait porter l'achat du foncier par l'EPFL (Etablissement Public Foncier des Landes). Une réflexion poussée a été menée pour définir un véritable projet urbain. Mais au bout de cinq années de portage, la mairie n'avait toujours pas les moyens de rembourser l'EPFL. Après une demande d'un délai de 1 an supplémentaire à l'EPFL, la municipalité engage donc la valorisation de cette parcelle.

### **Un « plan de référence » pour ne plus subir les projets privés**

L'équipe municipale a fait appel au CAUE pour de premières orientations d'aménagement sur le terrain libre en cœur de bourg, puis aux services de l'ADACL pour poursuivre la définition de son projet urbain.

Un plan de référence a été établi par l'architecte-urbaniste Michel SOULE et BKM Paysage-Environnement : ce document rend compte de la philosophie de développement de la commune pour les dix prochaines années et il va être traduit dans le PLU communal en cours aujourd'hui. Des fiches-action (pré-programmation, partis d'aménagement, estimation des investissements) définissent deux axes de développement pour le cœur de bourg :

- La création d'un espace mixte habitat/équipement public : avec une médiathèque, des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, des petits collectifs comme des lots libres et des maisons individuelles accolées.
- La requalification du cœur de bourg : sécurisation de la route départementale, accessibilité, modes de déplacement doux.

La commune s'est appuyée sur ses ressources locales pour financer les études préalables : sa forêt de pins et les revenus du camping.

### **CONSEILS**

#### **⇒ S'appuyer sur la référence paysagère locale : l'airial**

Les futurs espaces publics prévus respecteront les principes de l'airial : un espace aéré, verdoyant et ouvert, planté de grands arbres et de pelouse. Les voies seront conçues le plus simplement et le plus efficacement possible : chaussée étroite, peu d'entretien, etc. Les constructions seront quant à elles densifiées et situées au plus près de la voie, afin de minimiser les coûts de linéaires de réseaux.

La philosophie d'aménagement paysager est un élément essentiel pour permettre l'appropriation du projet. Mais le plan laisse quelques variables d'ajustement aux aménageurs, en fonction de la conjoncture (programme, densité, opérateurs, constructeurs).

#### **⇒ S'outiller et se faire accompagner**

La municipalité de Bias a su utiliser la palette de services de l'ingénierie territoriale des Landes : l'EPFL, puis le CAUE, l'ADACL (plan de référence et PLU), et maintenant la SATEL. Cette SEM a pris le relai pour l'aménagement opérationnel du cœur de bourg, en tant que déléguataire de la maîtrise d'ouvrage (mandat de réalisation).

\*\*\*\*\*

## **LINXE : « Un schéma directeur pour maîtriser et moins s'étaler »**

Intervenants : M. Tonneau, maire de Linxe

Mme. Cazarrès, chargée d'études au CAUE des Landes

#### **⇒ Fiche technique « Schéma directeur d'urbanisation de Linxe »**

A télécharger :

[http://www.caue40.com/telechargements/Fiche\\_Linxe.pdf](http://www.caue40.com/telechargements/Fiche_Linxe.pdf)

⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

### **Freiner la croissance et accueillir de nouvelles populations de façon maîtrisée**

Les grandes zones prévues à l'urbanisation sur Linxe impliquaient d'anticiper les équipements publics nécessaires à cet afflux de population et leur financement (station d'épuration, voirie, autres équipements publics, ...). Face à la rapidité de création des lotissements, l'équipe municipale, accompagnée par le CAUE, a décidé de réfléchir à son développement et d'inscrire sa volonté de « ralentissement maîtrisé » à travers un schéma directeur. Elaboré avec le cabinet d'urbanisme Métaphore, ce document a permis de justifier le retour de 63% de zones A Urbaniser en zones Naturelles. Ceci afin de limiter l'étalement urbain, d'augmenter les ambitions de densité (passant de 10 logements par hectare à 20 pour les nouveaux lotissements, voire à 30 logements par hectare en cœur de bourg) et de calculer les besoins en équipements publics et leur déploiement dans le temps.

### **Négocier avec les aménageurs privés et concevoir des quartiers de qualité**

Les ambitions de qualité de la commune, soutenue par le CAUE et la DDTM, ont permis de négocier avec certains aménageurs privés. L'exemple du lotissement Cassagnon illustre cette volonté de quartiers paysagers en accroche avec le bourg :

- Recours à un paysagiste pour le permis d'aménager,
- Assistance-conseil d'un architecte auprès des particuliers,
- Participation au financement de l'assainissement collectif,
- Liaisons avec les espaces bâtis existants et anticipation des futures extensions urbaines (accès).

### **Développer la mixité**

Au-delà de ses exigences sur les lotissements, la mairie a inscrit dans son schéma directeur un projet de requalification d'une friche industrielle en centre-bourg en un quartier qui favorise la mixité sociale, fonctionnelle et urbaine.

### **CONSEILS**

⇒ **Prendre le temps des réflexions préalables**

... et mener une étude globale à l'échelle du territoire communal. Cela permet un projet cohérent même pour une réalisation échelonnée dans le temps.

⇒ **Traduire les intentions de la collectivité dans les documents d'urbanisme**

Le schéma directeur est aujourd'hui traduit dans le Plan Local d'Urbanisme en cours d'approbation. Zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des outils essentiels pour concrétiser les ambitions communales et maîtriser l'urbanisation.

\*\*\*\*\*

## **BISCARROSSE : « La ZAC de Lapuyade ou « la forêt dans la ville » »**

Intervenants : Mme. Peltier, Adjointe à l'urbanisme de Biscarrosse, Présidente du SCoT du Born.

M. Dassié, chargé d'opérations à la SATEL

### **Fiche technique « ZAC de Lapuyade »**

A télécharger :

[http://www.caue40.com/telechargements/Fiche\\_Biscarrosse.pdf](http://www.caue40.com/telechargements/Fiche_Biscarrosse.pdf)

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

### **S'intégrer à la ville par un maillage verdoyant**

La ZAC a été dessinée par le cabinet d'urbanisme Métaphore. L'accroche au paysage et au contexte local s'est basée sur plusieurs leviers :

- Les arbres de l'ancienne forêt cultivée, quand ils existent, sont préservés sur les parcelles et l'espace public, et sont valorisés par de grands espaces verts et coulées vertes. Plus de 50% de la surface de la ZAC est constitué d'espaces publics.
- La hiérarchisation des voies : le linéaire de voies douces a une place prépondérante sur les voies routières. La liaison avec les quartiers, avec les rues voisines et avec les équipements publics du centre-ville est au cœur de la conception. Les aménagements paysagers, réalisée par un paysagiste (Trouillot-Hermel), sont très qualitatifs, perméables et verdoyants.

La qualité de vie des nouveaux résidents est assurée également par l'accessibilité du centre-ville à pied, mais aussi par l'usage du végétal pour améliorer le confort domestique : treilles et végétaux pour l'apport d'ombre, de fraîcheur et d'intimité sur chaque parcelle.

### **CONSEILS**

⇒ **La ZAC pour maîtriser ses objectifs**

La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) permet de regrouper et de faciliter l'ensemble des démarches administratives, de valoriser un projet auprès de la population et d'espace l'avancement des chantiers dans le temps et en fonction de la conjoncture.

Par exemple, actuellement, la SATEL n'a ouvert à la vente que 2 secteurs sur les 8 prévus sur le Quartier de Lapuyade. En fonction du contexte économique et de l'avancement des ventes des lots, de nouveaux réseaux et espaces publics seront financés et de nouvelles ventes seront permises : la ZAC se remplira ainsi petit à petit, remplissant secteur par secteur. Et en fonction de la demande et afin d'éviter la concurrence entre les différents programmes et opérateurs, les lots seront mis à la vente successivement et leur programme sera adapté, sans perdre de vue les objectifs globaux initiaux (partis d'aménagement, exigences paysagères, etc.)

Par les outils qu'elle permet de mobiliser, la ZAC favorise également la maîtrise du projet face à la multiplicité de propriétaires fonciers (préemption, négociation).

⇒ **Faire participer les aménageurs à la construction de nouveaux équipements**

La ZAC de Lapuyade accueillera à terme une maison de quartier et une école. L'ensemble des aménageurs participent, au prorata du nombre de résidents accueillis, au financement de ces équipements publics.

La procédure de ZAC permet de bien calculer et d'anticiper ces sources de financement des équipements. Cependant, la taxe d'aménagement et les autres participations d'urbanisme (le Projet Urbain Partenarial (PUP) notamment, ...) représentent également des outils possibles pour des projets de développement urbain.

\*\*\*\*\*