



[Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise]

n°1 - mai 2011

Jean Yves CHAPUIS



Jean-Yves Chapuis : consultant en urbanisme, enseignant à l'IFU et en école d'architecture, élu à Rennes Métropole

Formation en Droit, Sociologie et Urbanisme.

Nombreuses interventions dans l'urbanisme opérationnel.

Implication au sein de la Délégation interministérielle à la ville.

Elu à la ville de Rennes depuis 1983 sur les questions d'urbanisme et d'aménagement.

Vice-Président de l'agglomération rennaise chargé des formes urbaines depuis 2001.

Membre du comité d'orientation du plan urbanisme construction et architecture (PUCA).

Directeur de l'Ecole d'Architecture de Bretagne de 97 à 2002.

Consultant en Stratégie urbaine et Projet urbain depuis 2003 pour différentes communautés urbaines (Amiens, Bordeaux, La Roche-sur-Yon, Lyon, Strasbourg...).



LES CONFERENCES DE PROVENCE VERTE

Comment concilier qualité de vie, densité et justice sociale de l'habitat

Pour des documents d'urbanisme qui « collent au terrain »
Garéoult, le 19 Janvier 2011

Dans le cadre de l'élaboration de son SCoT, le Pays de la Provence Verte accueille un cycle de conférences-débats sur les questions de l'habitat.

Après Jean VIARD et Alain BOURDIN, c'est **Jean-Yves CHAPUIS**, consultant en urbanisme et **Vice-Président de l'agglomération rennaise, en charge des formes urbaines, qui témoigne de son expérience et développe ses idées en matière de mixité sociale et de formes urbaines.**

Il débute son exposé en rappelant une évidence : lorsque l'on travaille sur un SCoT, sur un PLU, il faut bien avoir à l'esprit que l'on n'habite pas un SCoT, un PLU, mais un quartier, un paysage, une rue, une ambiance urbaine. L'une des finalités de la planification, c'est bien « d'appliquer les documents que l'on a votés ! », et pour avoir des effets concrets, ces documents, inspirés, doivent « coller au terrain »... Ils ne doivent pas tout dire, mais tracer des voies.

A travers une démonstration quantitative et en même temps qualitative, Jean-Yves CHAPUIS nous a également rappelé qu'**un projet de territoire devait être élaboré sur la base d'une offre de logements juste par rapport aux revenus des ménages** : « Lorsque l'on démontre que seulement 3 à 4% des ménages peuvent s'acheter un bien, le message de l'intensité urbaine passe plus facilement. On doit se faire à l'idée de ne plus permettre des parcelles de 3000 m², mais plutôt de 350 m². »

Les conférences de Provence Verte

En 2011, pour l'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT, le Syndicat mixte du Pays de la Provence Verte a organisé un atelier « Réfléchir autrement sur l'Habitat ».

Présidé par Serge BALDECCHI, vice-Président du Syndicat mixte et animé par Alain BOURDIN, directeur de l'Institut Français d'Urbanisme, cet atelier s'est articulé autour d'un groupe de travail et de 4 conférences publiques.

Le groupe travail, composé d'élus, de techniciens du territoire et de partenaires institutionnels (Etat, Région, Département, EPF PACA...) a rencontré divers partenaires de l'Habitat (organismes HLM publics et privés, promoteurs immobiliers, consultants, associations).

Les 4 conférences publiques, animées par des experts, ont réuni chacune 50 à 80 personnes, abondant ainsi la concertation publique autour du SCoT :

- « Les habitants de demain ne sont pas ceux d'aujourd'hui - tourisme, mobilité et développement en Provence », par Jean VIARD à Barjols ;
- « Habitat, modes de vie et fragilités sociales », par Alain BOURDIN à Brignoles ;
- « Comment concilier qualité de vie, densité et justice sociale de l'habitat », par Jean-Yves CHAPUIS à Garéoult ;
- « Elaborer un projet de territoire et devenir un interlocuteur des métropoles régionales », par Martin VANIER à St. Maximin-la-Ste. Baume.

Pour des documents d'urbanisme qui « collent au terrain »

Adopter une posture d'écoute, d'ouverture...

Il faut écouter la manière dont on vit sur son territoire en provoquant un **débat démocratique très large**. Pas un débat technocratique :

- **Organiser des expositions**, produire des guides sur la ville d'aujourd'hui, « promenades urbaines », « circuit des opérations nouvelles »...

- **Monter des colloques** sur des thèmes comme « redessignons la ville », en exposant des opérations réalisées, en présence des architectes.

- **Partir en voyage d'études** une fois par an, sur plusieurs jours... pour partager, se construire une culture commune.

- **S'entourer** d'urbanistes, mais aussi de sociologues, d'anthropologues, d'économistes, d'experts du secteur de la culture, de biologistes et des sciences de la vie... et les intégrer aux débats publics.

- **Se doter d'éléments d'analyse du territoire** (données actuelles et prospectives – portrait social – développement économique...) afin d'objectiver le débat et les décisions.

Cette effervescence à l'échelle communale permet de construire une culture de sa ville, de l'urbanisme, de laisser s'exprimer une volonté politique et d'élaborer cette indispensable stratégie territoriale.

Porter un nouveau regard sur le monde rural

Le monde rural ne doit pas s'opposer au monde urbain, mais faire l'objet d'un projet qui se décline dans différentes politiques volontaristes, spécifiques à chaque contexte :

- **Conserver les champs agricoles** : achat de terres agricoles, sanctuarisation d'espaces agricoles choisis, intégration de formes architecturales qui prennent leur inspiration dans l'architecture traditionnelle (ex : la réinterprétation d'une longère bretonne)...

Un pouvoir d'achat immobilier très variable selon les communes

	Prix moyen - appts anciens - 2010 (€/m ²) Source PERVAL	Revenu fiscal moyen par ménage en 2007 (€) Source Insee dgfip	Une année de revenu permettrait à un ménage d'acheter*...
Hyères	3 240	31 243	9,6 m ²
La Seyne sur Mer	2 617	27 691	10,6 m ²
Toulon	2 290	27 266	11,9 m ²
Brignoles	1 985	28 631	14,4 m ²
Draguignan	2 118	31 525	14,9 m ²

* Calcul théorique : rapport entre prix moyen 2010 et revenu fiscal moyen par ménage 2007

- **Spatialiser les zones où l'on doit construire**, toujours en continuité urbaine.

- **Veiller à ce que la ville continue à s'inventer**, ne pas la figer, introduire la notion de nature... On doit définir des orientations qui permettront à nos successeurs de continuer à inventer la ville en fonction des évolutions sociétales à venir...

Penser un projet d'habitat

Il faut élaborer un projet d'habitat moderne, adapté aux hommes et femmes qui les habiteront mais également au réseau territorial :

- **Débattre** des niveaux de qualité urbaine et de services, de la qualité de vie que l'on souhaite atteindre, à différentes échelles de proximité.

- **Ne pas avoir peur de remettre en question des idées reçues** (produire des petites maisons, des petits collectifs...), faire de l'architecture « normale » et ne pas toujours faire de l'architecture radicale que nos concitoyens jugent souvent comme « étrangère » au contexte local.

- **Intégrer les nouveaux modes de vie**, en autorisant la diversité.

- **Considérer que l'on appartient à un système territorial plus vaste** et l'intégrer dans notre réflexion en considérant le rôle que l'on souhaite jouer à cette échelle (quantité de logements, types de logements, densité...). « A Rennes, le SCoT a intégré la notion de ville en réseau qui se décline en plusieurs intensités, d'un coeur de métropole, à des communes « couronne d'agglomération » et des communes plus rurales, ce que définit la notion de ville archipel et son corollaire, la ville des proximités pour les services de la vie quotidienne. Chaque échelon territorial doit développer une stratégie d'habitat singulière ».

- **Ne pas oublier de s'intéresser à l'ambiance** et surtout, envisager d'autres déclinaisons de la densité que le sempiternel nombre de logements à l'hectare : taille maximale de terrains (350m²), pourcentage obligatoire de logements collectifs dans les opérations (50%)...

Extrait du SCoT de Rennes

« Favoriser la densité, la mixité et la qualité à proximité des pôles d'échanges et des stations de transports en commun performants. L'objectif est de construire des logements, équipements, services et locaux d'activités tertiaires à proximité des principaux accès aux réseaux de transports en commun (gares SNCF, stations de métro, arrêts de transports) s'ils sont régulièrement et suffisamment desservis au cours de la journée et donnent un accès rapide au cœur de métropole. »

Trois idées-clés à retenir

Chaque « Grand Territoire » invente sa propre méthode.

Chaque territoire, étant donné ses spécificités historiques, culturelles, géographiques, urbaines..., doit être approché selon une vision et une méthodologie adaptées. Chacun invente sa propre méthode de projet en s'appuyant sur son contexte local.

Aujourd'hui, le paysage et la géographie constituent des éléments déterminants pour appréhender le « Grand Territoire », englober l'ensemble des problématiques et ainsi constituer une trame de projet.

L'étude de deux grands secteurs rennais est en cela révélatrice : que ce soit pour le projet Via Silva (extension urbaine à l'intérieur de la rocade rennaise) au Nord Est de l'agglomération ou pour un projet au Sud Ouest sur un terrain marqué par des « plaques » (zones d'activités, industries...), **un des enjeux est la reconstitution du paysage comme lien donnant sens au projet global.**

Il en va de même pour la Provence Verte

Pour le paysagiste Michel Corajoud, la ville n'est pas durable. A l'image de l'arbre qui n'a pas de contours, **la biodiversité se crée et se réfléchit à une grande échelle**, une échelle n'intégrant que pour partie les aires urbaines. **Dans cette « ville archipel », la campagne appartient également au débat de la ville.**

La ville archipel



Le récit politique est un point-clé pour construire un projet.

« On n'habite pas un PLH ! On habite dans une commune, une rue, une ambiance. ». Il est important de construire un récit sur la ville et d'amener les élus à élaborer ce récit.

Lors du passage à l'opérationnel (par exemple, la mise en œuvre d'un PLH) s'opère souvent un décalage entre les objectifs généraux et les opérations. Les objectifs généraux et la planification se doivent d'être racontés et expliqués à travers un discours compréhensible par l'ensemble des acteurs. Il s'agit également de construire ce récit en interrogeant les citoyens. Si on se limite aux grandes orientations, c'est insuffisant. Etre touriste de sa ville, penser ce que cela signifie, est une approche nouvelle. La conception du projet en devient ainsi différente.

Le travail réalisé par les équipes d'Alphaville, Forma 6 et Urban Act pour la Communauté de Communes Monts de Flandre Plaine de la Lys est à ce propos édifiant. Ce territoire peut faire penser à la Provence Verte dans la mesure où il est aussi en périphérie de grandes villes. Chaque équipe a construit un récit de projet adapté à l'échelle de ce Grand Territoire et qu'il a décliné ensuite en diverses opérations. Ce discours a donné la matière nécessaire aux élus pour porter et défendre les projets. L'utilisation de l'outil maquette comme support à ce discours fut par exemple un élément déterminant pour le maire de Bailleul qui, voyant en volume l'avenir de sa commune, a pu comprendre tout le sens du discours porté par l'équipe URBAN ACT. Armé de ce récit et de cette maquette, le maire négocie et partage désormais sa vision avec l'ensemble des acteurs économiques du site.

Pour les citoyens, la ville se résume souvent à l'accumulation de maisons sur des terrains individuels. Or ce récit est un formidable moyen de concerter et de faire comprendre la ville aux habitants.

La concertation avec les citoyens ne peut se faire que sur un projet et pas seulement sur l'idée de se concerter. Les élus doivent garder leur liberté de décider. Les élections sont là pour approuver ou sanctionner.

Un débat sur la ville qui ne doit pas se techniciser mais s'ouvrir à de nouvelles disciplines

« L'incertitude dans l'action, l'incertitude dans la connaissance ». Edgar Morin

Ces incertitudes sont difficiles à appréhender pour les élus car la tendance générale est à la complexification. Les collectivités locales ne sont pas toutes équipées pour faire face à la complexité de la mise en œuvre du projet urbain. Même si dans un monde incertain et complexe, l'homme politique peut se trouver dépourvu, les élus doivent impulser une stratégie urbaine et une mécanique de projet dynamique et faire preuve de persévérance.

Trois idées-clés à retenir (suite)

La maîtrise d'ouvrage urbaine qui s'appuie principalement sur des compétences techniques doit diversifier ses approches (sciences de la vie, culture...). Les équipes doivent mutualiser leurs connaissances et permettre aux différents acteurs d'accepter d'intervenir sur les compétences de l'autre et d'être remis en cause.

La ville est une idée spatiale, mais aussi la ville est une idée mentale (Jean-Paul Dollé), **qui est constituée d'hommes et pas seulement de pierres** (Saint-Augustin). **L'approche sociologique et sensible est souvent négligée dans les études.** Un temps plus conséquent devrait être alloué à l'analyse qualitative des modes de vie, attentes et usages des habitants, des nouveaux services à imaginer...

Le passage entre la pensée et l'action est toujours difficile car les contradictions sont quelquefois difficiles à gérer (la critique du lotissement sans âme est générale mais la demande est plus complexe à comprendre et le lotissement tant décrié reste souvent une référence). Charge également aux élus d'être porteurs des ambitions en matière de qualité de réalisation et d'être moteurs pour que ces engagements soient respectés par tous les opérateurs. Il est fondamental de croire en la qualité urbaine et d'agir pour cela : « droit d'ingérence » des élus et dialogue permanent avec les promoteurs.

Le travail à l'échelle du « Grand Territoire » a multiplié les approches en matière d'aménagement entre les stratégies, les grandes opérations et le « simple » lotissement. Cette multiplication a fait évoluer le rôle de l'aménageur. La structuration actuelle du monde de l'aménagement ne pose toutefois aucun problème et n'influe pas sur le passage à l'opérationnel. Les outils existants sont suffisants pour travailler sur 10 ou 1 000 ha. Ce qui est essentiel, c'est la dynamique de la méthode mise en place : chaque opération interroge le projet urbain et inversement, chaque projet urbain interroge l'opération. Ces allers-retours sont fondamentaux.

Les solutions et les projets évoluent en lien avec les évolutions de la société. De nouvelles formes urbaines sont en train de naître et il est nécessaire de les faire connaître.

Et in fine...

C'est bien le maire qui au final, avec ses collègues, prend les décisions pour sa ville (pour les habitants actuels ET futurs), qui traduit ces éléments pour que le PLU permette de répondre à la stratégie souhaitée. « **Etre Maire, c'est souvent pouvoir négocier, faire des compromis, certes, mais certaines choses ne se négocient pas ! Comme élu, on n'est pas là pour suivre automatiquement l'opinion...** »

La ville est une idée spatiale, mais aussi la ville est une idée mentale..., qui est constituée d'hommes et pas seulement de pierres...



Source : « Ambiances et formes urbaines ». Les publications de l'AU[dat], mars 2011