

Rencontres EPCI

Fabienne GUERY

Christelle COLIN

DDT 49 - Aménagement durable

Direction Départementale des Territoires
Maine-et-Loire



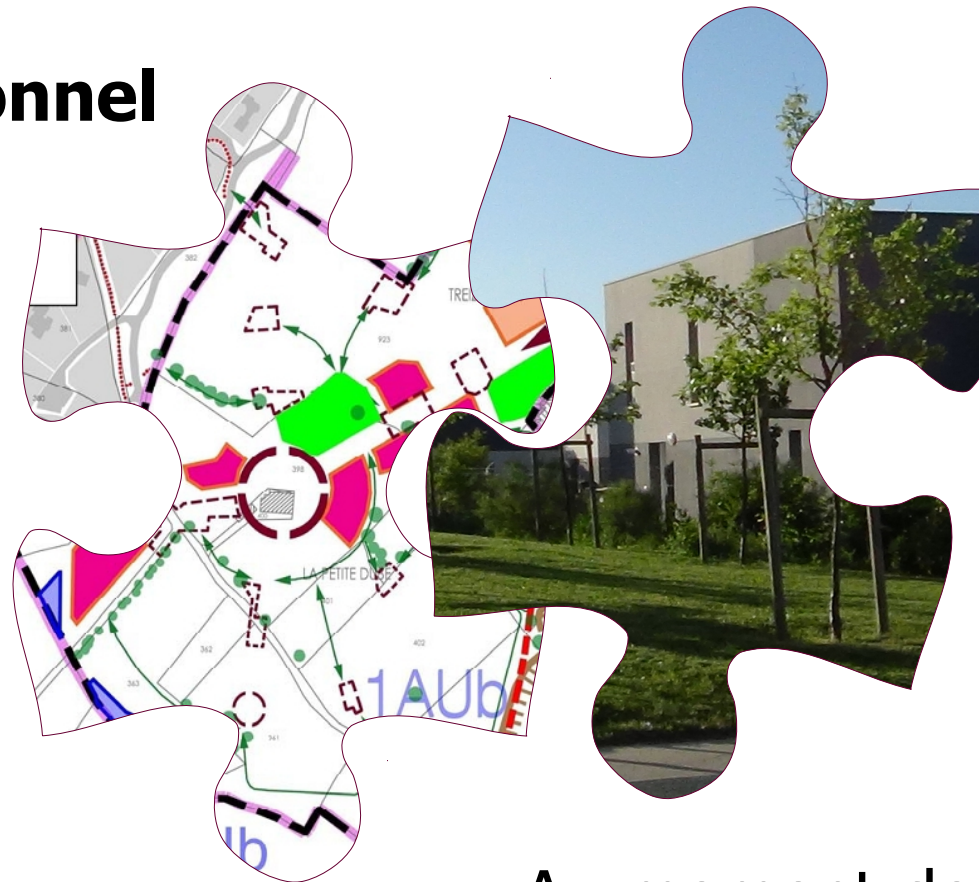
PRÉFET DE
MAINE-ET-LOIRE

Du PLU



en projet d'aménagement

Le **PLU** n'est pas un outil pré-opérationnel

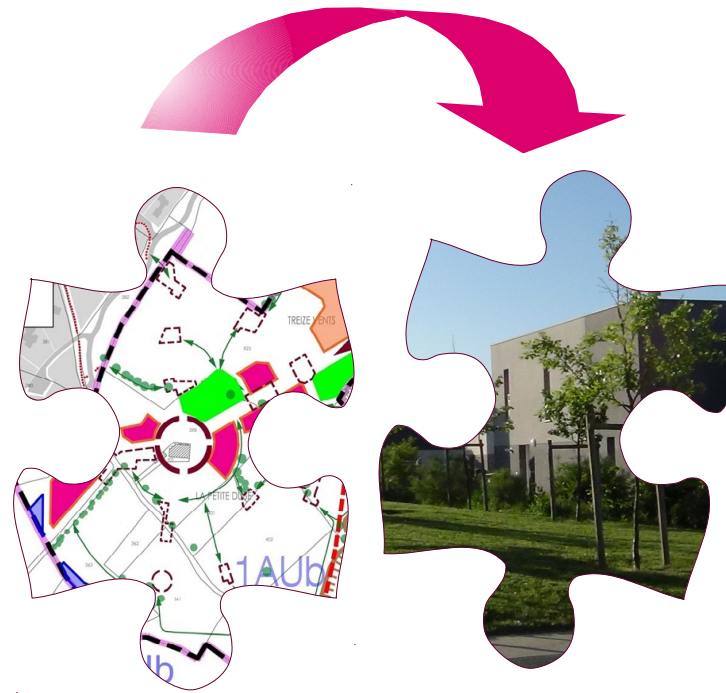


Au moment de la création
du projet :

**Il est trop tard pour
établir une stratégie.**

Une transition

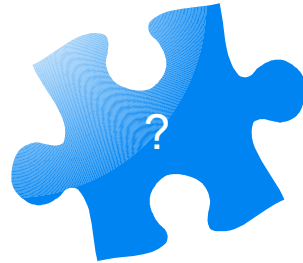
entre le PLU et le projet d'aménagement



serait donc nécessaire !



Comment faire pour passer des études du PLU au projet ?



Un

PLU

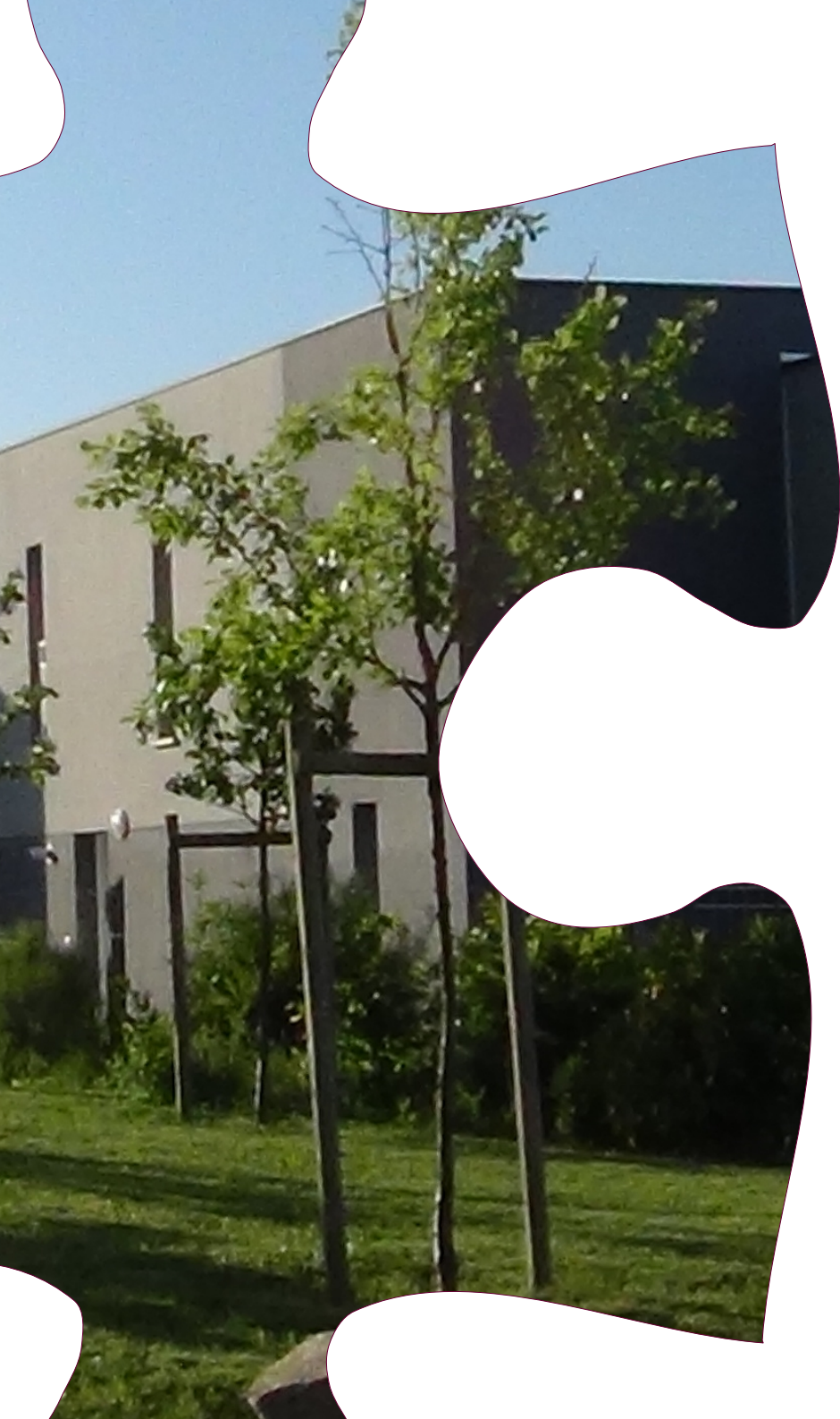
**Communal
ou Inter-communal**





**PROGRAMMATION
URBAINE**

**Phase de réflexion
sur un périmètre large**

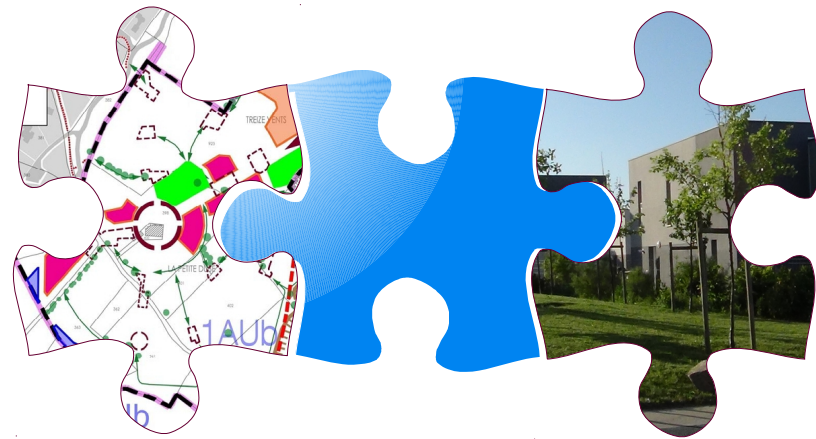


Un

**Projet
d'aménagement
durable**

sur un périmètre précis

Management de projet ...



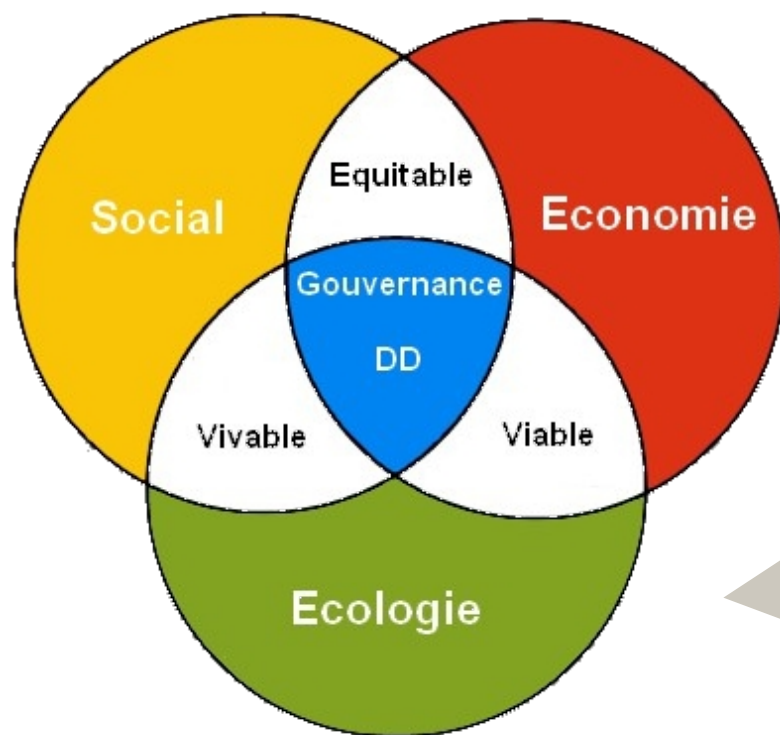
pour un projet d'**Aménagement durable**

L'AMENAGEMENT DURABLE

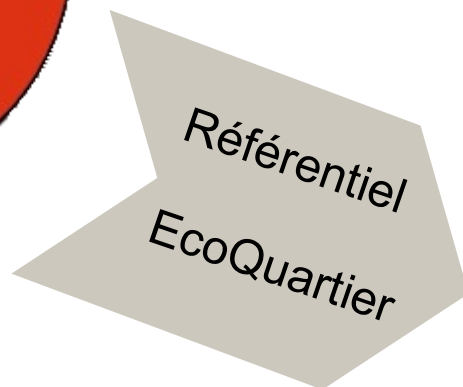


Qu'est-ce-que c'est ?

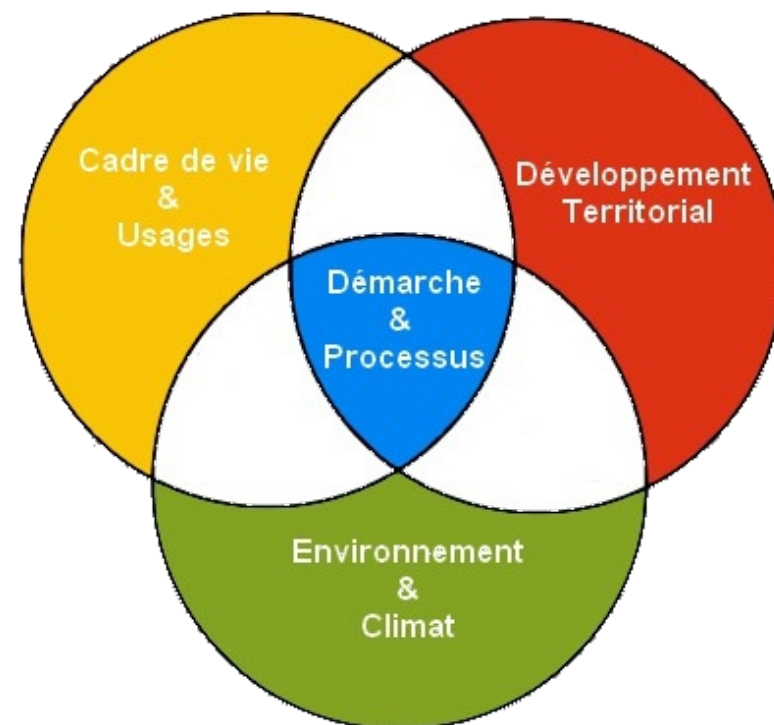
Créer des quartiers de logements ...



**Développement
Durable**



**Aménagement
Durable**



... dans l'esprit du développement durable !

La grille des 20 axes de réflexion

Référentiel en matière d'aménagement durable avec des :

- ➔ **Réflexions**
- ➔ **Questionnements**
- ➔ **Exemples**



A chaque collectivité d'apporter des solutions, des méthodes, de nouvelles expériences ...

- ➔ **En fonction de son territoire !**

Cette grille est un outil de travail en amont de la réalisation de tous les projets d'aménagement issue du **Label ÉcoQuartier** :

Label Etape 1
ÉcoQuartier
en projet



Signature de la charte

Label Etape 2
ÉcoQuartier
en chantier



Expertise

Label Etape 3
ÉcoQuartier
livré



Expertise

Label Etape 4
ÉcoQuartier
confirmé



Évaluation

LE LABEL ÉCOQUARTIER C'EST :

157

OPÉRATIONS
RÉCOMPENSÉES
DEPUIS 2013 (DONT
51 ACHEVÉES, ET 106
EN CHANTIER),

228

PROJETS
« LABELS
- ÉTAPE 1 »,

75%

DES OPÉRATIONS
RÉALISÉES EN
RENOUVELLEMENT
URBAIN

300

COLLECTIVITÉS
MEMBRES DU CLUB
NATIONAL
ÉCOQUARTIER ANIMÉ
PAR L'ÉTAT

Ce référentiel permet d'aborder tous les points essentiels à la réflexion, peu importe :

le type de l'opération,
la taille de l'opération,
ou la procédure utilisée.

Démarche pour offrir :

Du Logement pour tous

dans un cadre de vie de qualité,

adapté aux caractéristiques du territoire,

tout en limitant son empreinte écologique.

Cadre de vie et usages

- Travailler en priorité sur la ville existante et proposer **une densité adaptée** pour lutter contre l'étalement urbain
- Mettre en œuvre les conditions **du vivre ensemble et de la solidarité**
- Assurer un **cadre de vie sûr et sain**
- Mettre en œuvre une **qualité urbaine, paysagère et architecturale**
- Valoriser **le patrimoine local (naturel et bâti)**, l'histoire et l'identité du quartier

Améliorer le quotidien

Développement territorial

- Contribuer à un **développement économique local** équilibré et solidaire
- Favoriser la **diversité des fonctions et leur proximité**
- Optimiser l'utilisation des ressources et développer les **filières locales et les circuits courts**
- Favoriser les **modes actifs, les transports collectifs** et les **offres alternatives de déplacement**
- Favoriser la **transition numérique vers la ville intelligente**

Dynamiser le territoire

Environnement & Climat

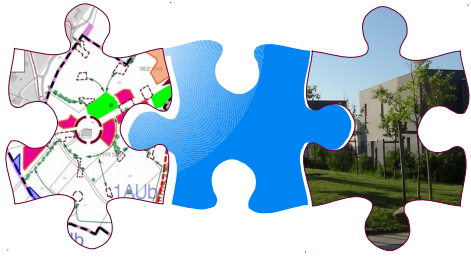
- Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

**Préserver les ressources et
s'adapter aux changements climatiques**

Démarche & Processus

- Réaliser les **projets répondant aux besoins de tous** en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- Formaliser et mettre en œuvre **un processus de pilotage et une gouvernance élargie**
- **Intégrer la dimension financière** tout au long du projet
- Prendre en compte **les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires** dans les choix de conception
- Mettre en œuvre des **démarches d'évaluation et d'amélioration continues**

Faire un projet autrement



Témoignages

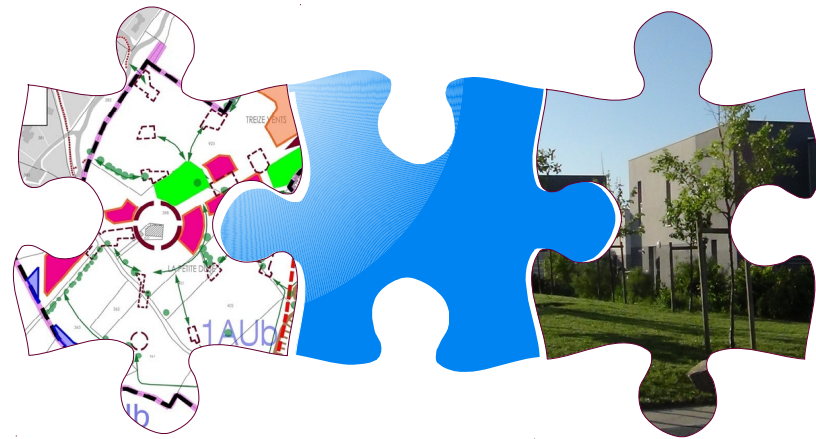


M. PATTEE, Maire de Doué-la-Fontaine

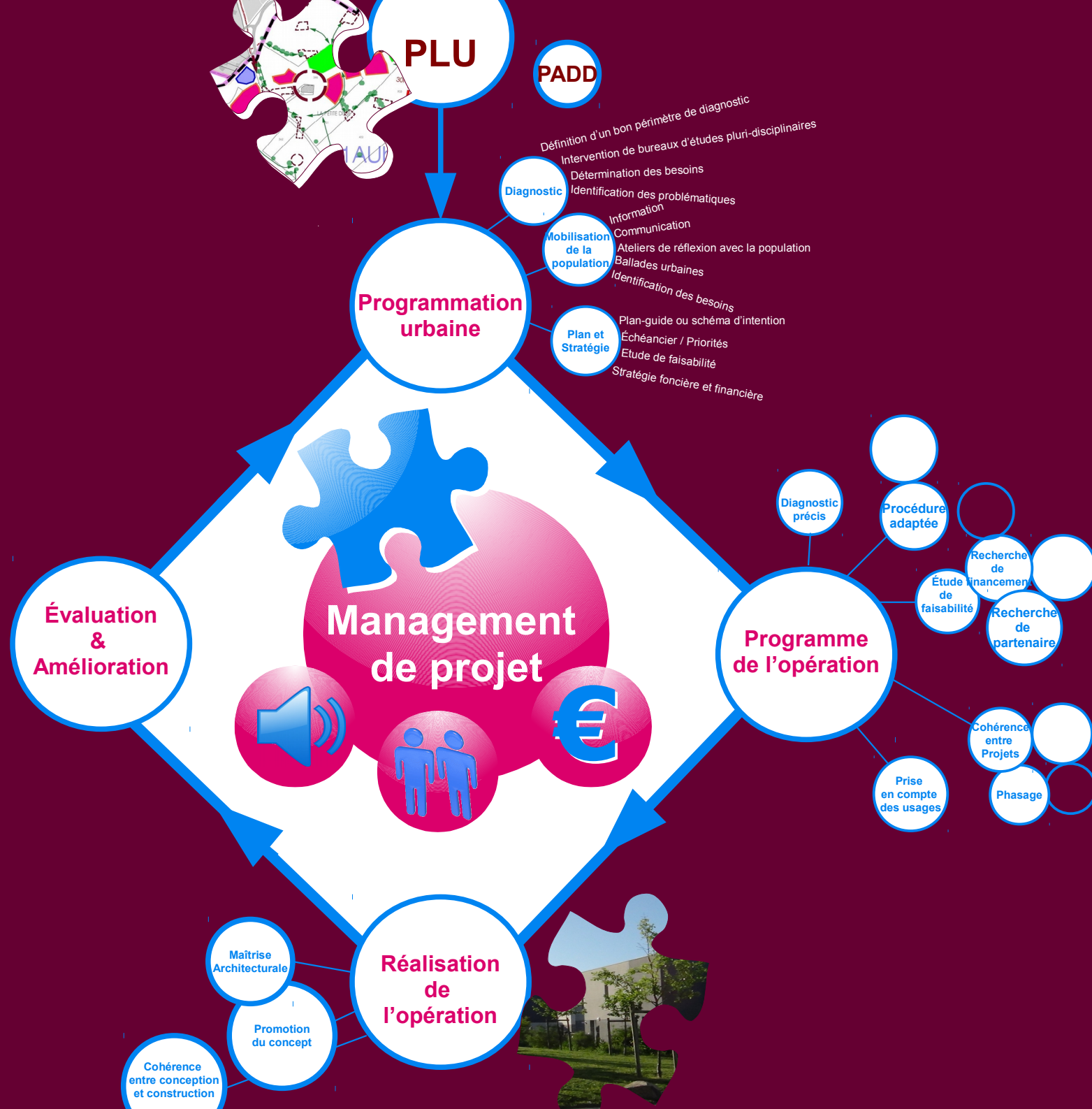


M. METIVIER, Président de l'Association
des Urbanistes du Grand Ouest (AUGO)

Management de projet ...



pour un projet d'**Aménagement durable**



Le PLU



Il a pour objectif de traduire le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune sur une période de 10 ans.

**Anticiper,
Encadrer,
Accompagner ...**

... l'évolution du territoire

Le PADD

Clef de voûte du PLU, Il définit les orientations d'urbanisme à long terme et **les projets d'aménagement retenus par la collectivité.**

Programmation Urbaine

Réflexion d'aménagement plus loin qu'un mandat électoral et plus large qu'un projet

Diagnostic

- Définition d'un bon périmètre de diagnostic
- Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires
- Détermination des besoins
- Identification des problématiques

Mobilisation de la population

- Information
- Communication
- Ateliers de réflexion
- Ballades urbaines
- Identification des usages

Plan et Stratégie

- Plan-guide ou schéma d'intention
- Échéancier / Priorités
- Étude de faisabilité
- Stratégie foncière et financière



Diagnostic

Définition d'un bon périmètre de diagnostic

Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires

Détermination des besoins

Équipements publics
Espaces publics
Logements

Identification des problématiques

Mobilisation
de la
population

Information
Communication
Ateliers de réflexion
Ballades urbaines
Identification

Détermination des besoins

Équipements publics
Espaces publics
Logements

Questions à se poser pour faire une programmation ciblée :

Quels sont les besoins en logements ?

Où ? Quelle typologie ? Quelle taille ? Mais ...

Quels sont les moyens des ménages ?

Déterminer les ménages à cibler

Pour proposer une offre adaptée aux ménages attendus

→ Partir des revenus des ménages

		En location	En accession	
30% de ménages de revenus modestes • < 3 ^{ème} décile de revenus	→	Locatif social / Ancien à bas loyer	Marginalement accession sociale	
20% de ménages de revenus moyens inférieurs • > 3 ^{ème} décile de revenus • < 5 ^{ème} décile de revenus	→	Locatif social / Ancien et neuf à loyer intermédiaire	Accession sociale / Ancien et neuf à prix intermédiaire	} 50 %
20% de ménages de revenus moyens supérieurs • > 5 ^{ème} décile de revenus • < 7 ^{ème} décile de revenus	→	Ancien et neuf à loyer de marché	Ancien et neuf à prix de marché	
30% de ménages de revenus aisés • > 7 ^{ème} décile de revenus	→	Minoritairement, ancien à loyer élevé	Majoritairement, ancien à prix élevé	} 80 %

% de demande en promotion immobilière

Tableau CEREMA – Oct 2015



Analyser la demande !

→ Analyse territorialisée

Revenus des ménages sur l'agglomération de Cholet

Tableau CEREMA – Oct 2015

Classe de revenus	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10 % d'apport	Budget avec 25 % d'apport ou investisseur
3 ^{ème} décile	< 1684 €	128 000 €	154 000 €
4 ^{ème} décile	< 2008 €	153 000 €	183 000 €
5 ^{ème} décile	< 2388 €	182 000 €	218 000 €
6 ^{ème} décile	< 2799 €	213 000 €	256 000 €
7 ^{ème} décile	< 3219 €	245 000 €	294 000 €

L'acquisition immobilière se fait sur une échelle de prix peu large :

50 % entre 128 000 € et 218 000€

30 % entre 182 000 € et 294 000€

→ Proposer des coûts d'accession abordables



Analyser les moyens !

→ Analyse fine et territorialisée des ressources

Couple avec deux enfants

Aire Urbaine d'Angers

Capacité Médiane de **273 000€**

On peut donc
s'offrir un 4 pièces de 85 m²
en collectif !

Ou, une maison neuve,
6 pièces de 120 m² !

Personne seule

Aire Urbaine d'Angers

Capacité Médiane de
107 000€

Un T2 de 36m²
en collectif ???
Je serai un peu
à l'étroit ...

Pas d'autres
Solutions ... !
Il faut que je trouve
une femme !

En fonction du type de ménages ciblés, les ressources sont différentes :

→ Les propositions devront l'être également.



Comparer moyens et besoins !

Revenus des ménages sur l'aire urbaine d'Angers :

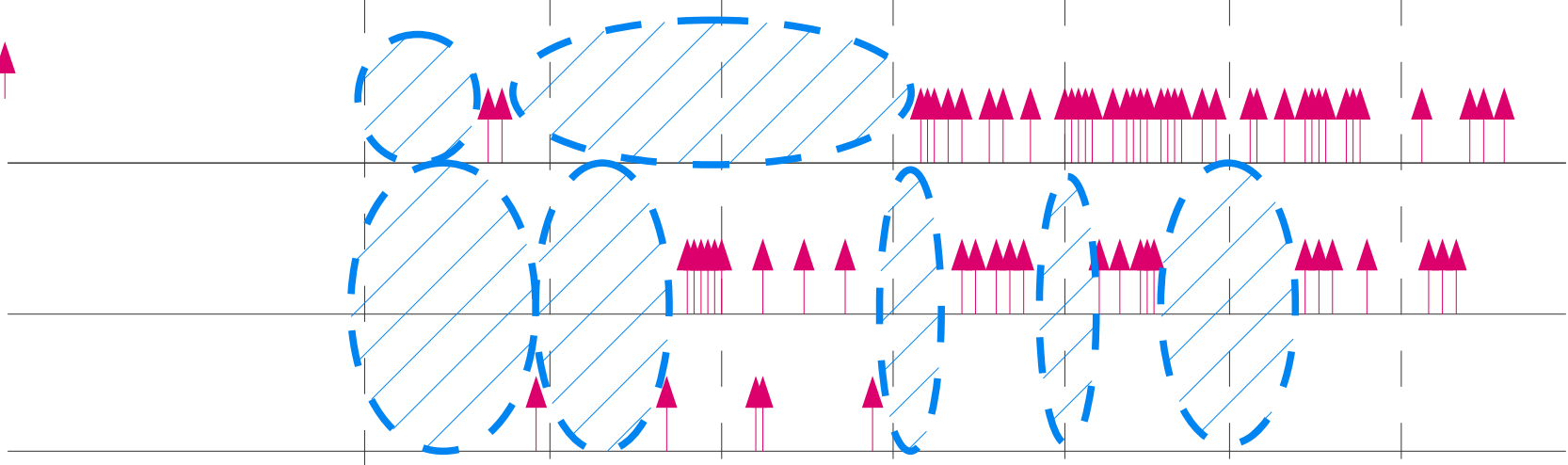
INSEE DGI 2011	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus des ménages	872 €	1 300 €	1 616 €	1 972 €	2 401 €	2 856 €	3 346 €	3 997 €	5 148 €
Loyer maximum admissible	218 €	325 €	404 €	493 €	600 €	714 €	837 €	999 €	1 287 €
Budget avec 10% d'apport	66 000 €	99 000 €	123 000 €	150 000 €	183 000 €	217 000 €	255 000 €	304 000 €	392 000 €
Budget avec 25% d'apport	80 000 €	119 000 €	148 000 €	180 000 €	219 000 €	261 000 €	306 000 €	365 000 €	470 000 €

Offres existantes ↑

Appt T3 / T4 / T5 /
T6 / T7 / T8

Accession libre
T3 / T4 / T5 / T6

Accession sociale
T3 / T4 / T5 / T6



En fonction de l'offre déjà existante et du type de besoin sur le territoire :

→ **Se positionner sur le « bon » segment et en complémentarité**



Analyser les offres existantes !

Agglomération de Segré

Capacité Médiane des ménages : **167 000 €**



Alors, ce rendez-vous avec le promoteur ?

Avec notre budget de 167000 €, on pourrait acheter une maison T5 à 155 000 € sur notre commune !

Je préférerais une pièce en plus !

Hors budget !
Il faut compter 175 000€ !
On ne les a pas ...

Ce serait quand même dommage, de ne pas profiter de la totalité de notre capacité d'investissement !

Oui, c'est vrai ...



→ **S'assurer de la complémentarité de l'offre avec celles déjà existantes sur le territoire, de manière à proposer du logement tous les 10 000€.**



Multiplier la variété des offres !

Programmation Urbaine

Réflexion d'aménagement plus loin qu'un mandat électoral et plus large qu'un projet



Diagnostic

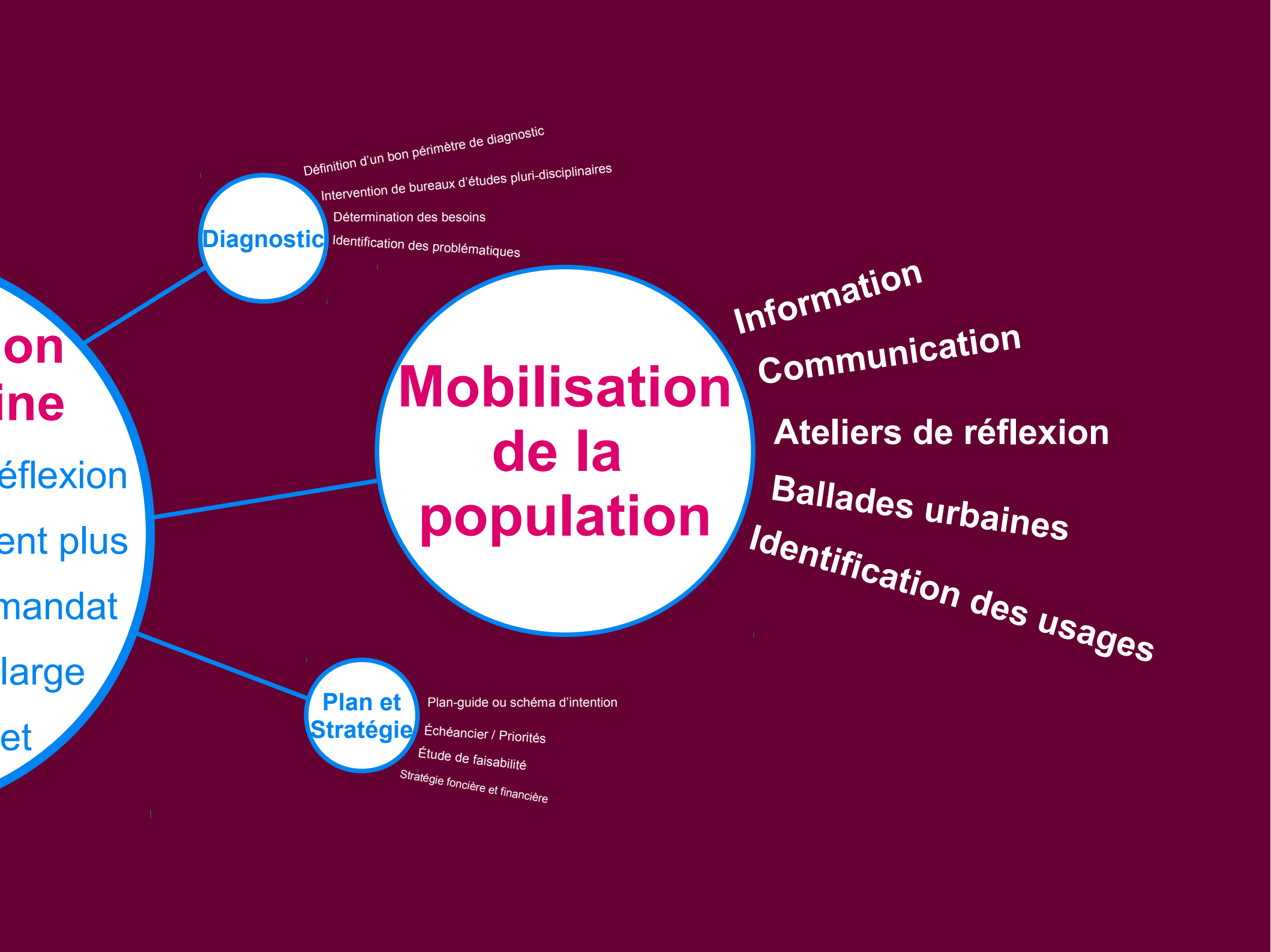
- Définition d'un bon périmètre de diagnostic
- Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires
- Détermination des besoins
- Identification des problématiques

Mobilisation de la population

- Information
- Communication
- Ateliers de réflexion
- Ballades urbaines
- Identification des usages

Plan et Stratégie

- Plan-guide ou schéma d'intention
- Échéancier / Priorités
- Étude de faisabilité
- Stratégie foncière et financière



on
ine
éflexion
ent plus
mandat
large
et

Diagnostic

- Définition d'un bon périmètre de diagnostic
- Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires
- Détermination des besoins
- Identification des problématiques

Plan et Stratégie

- Plan-guide ou schéma d'intention
- Échéancier / Priorités
- Étude de faisabilité
- Stratégie foncière et financière

Mobilisation de la population

- Information
- Communication
- Ateliers de réflexion
- Ballades urbaines
- Identification des usages

Première Expérience : La coulée verte

- **Souhait des habitants** : Création d'un grand jardin
- **Proposition validée** par les élus
- **Demande aux habitants** de dessiner la coulée verte
- **Le CCAS** est responsable de **la mobilisation des habitants**



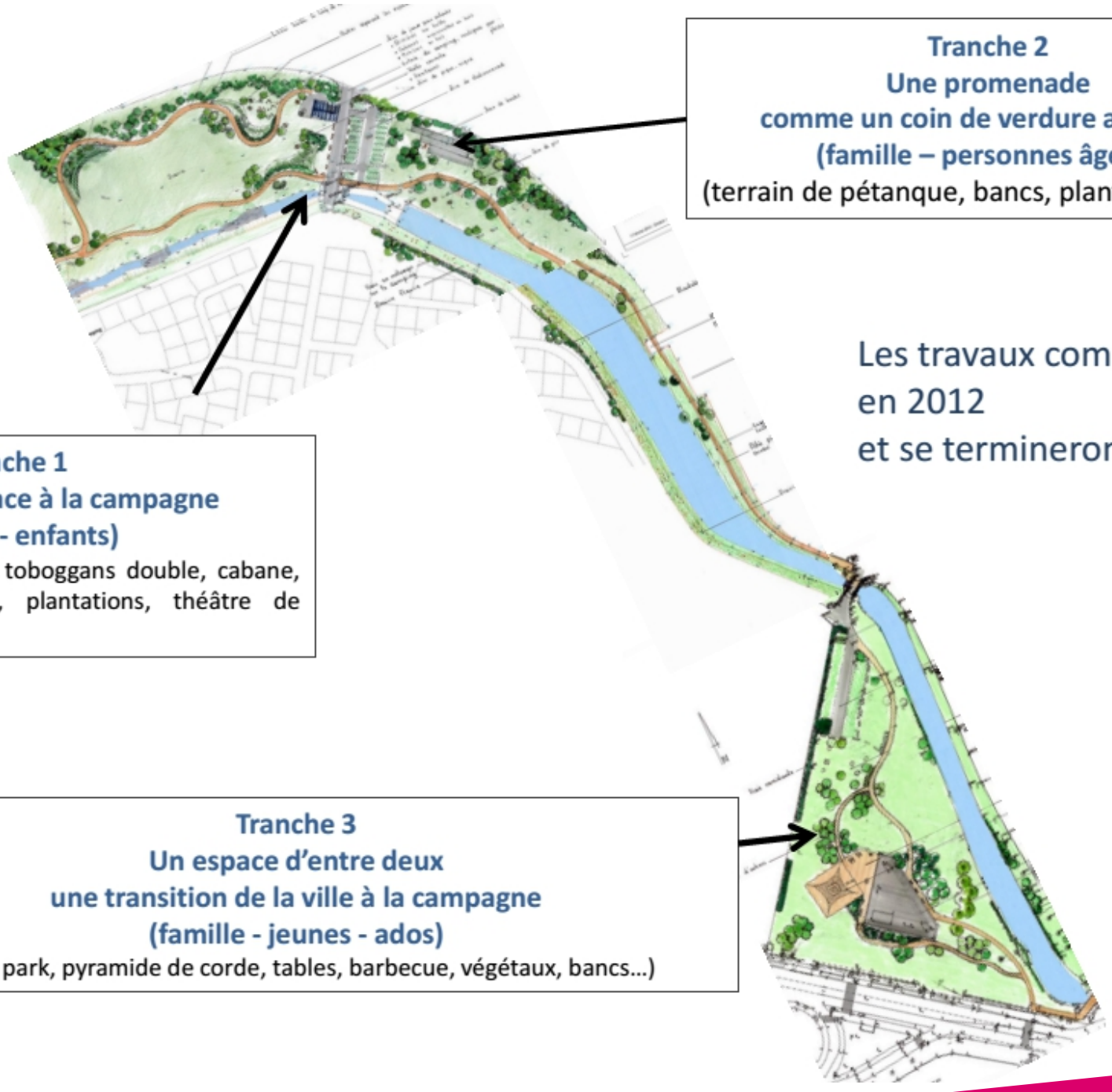
→ **En mars 2010 :**

Validation du projet au Conseil Municipal

Participation des habitants au choix de l'architecte paysagiste.



Lancer une démarche citoyenne !



Tranche 2
Une promenade
comme un coin de verdure au calme
(famille – personnes âgées)
(terrain de pétanque, bancs, plantations...)

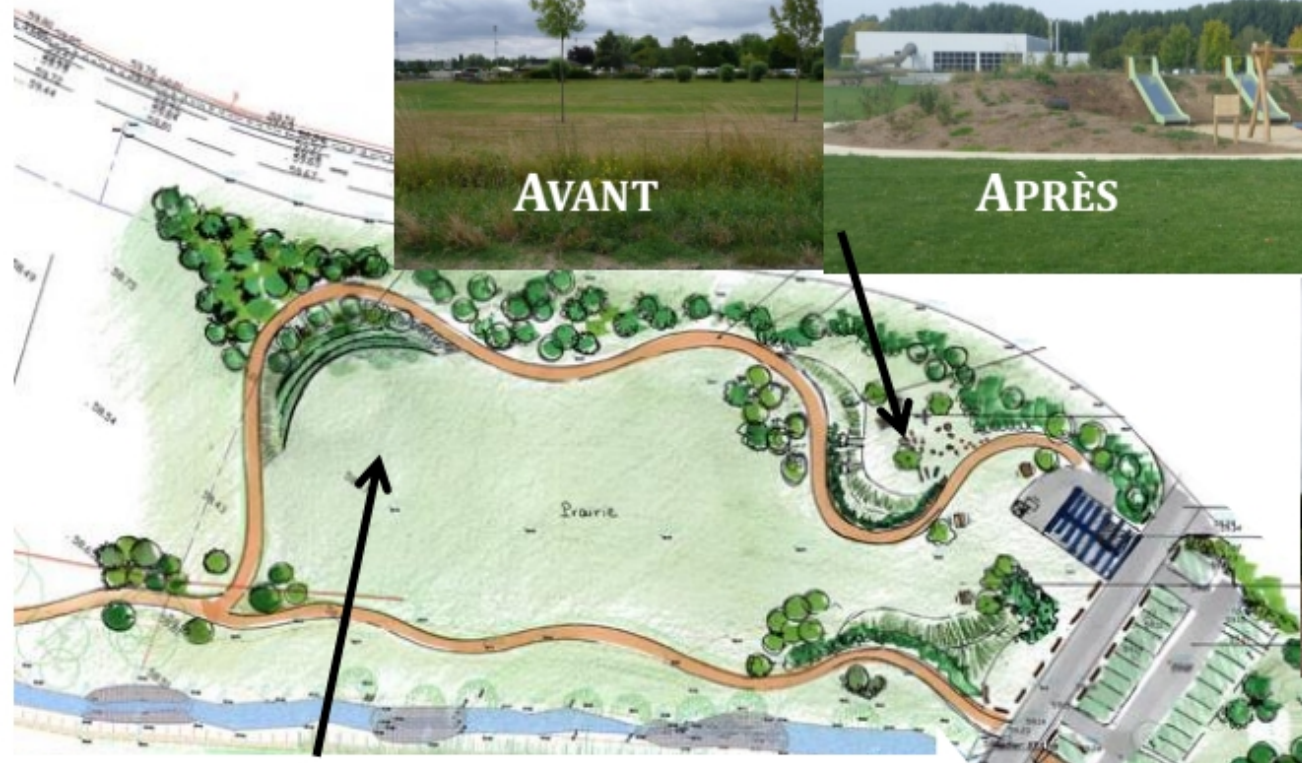
Tranche 1
La ville laisse place à la campagne
(famille - enfants)
(Balançoire nid d'oiseaux, toboggans double, cabane, tables, bancs, barbecue, plantations, théâtre de verdure...)

Les travaux commencent
en 2012
et se termineront en 2014.

Tranche 3
Un espace d'entre deux
une transition de la ville à la campagne
(famille - jeunes - ados)
(roller skate park, pyramide de corde, tables, barbecue, végétaux, bancs...)



Partager la réflexion !



AVANT

APRÈS



Le jardin de la coulée verte,
un lieu de vie



Trier et concrétiser les idées !

La Dynamique

- **Organisation d'un événement** permettant à chacun de connaître le lieu.
- Mise en place d'**une signalétique** à l'intérieur du jardin.
- Sur proposition d'un habitant, **installation de ruches** à proximité du jardin.
- Gestion des ruches confiée à 3 **agents municipaux**.
- **Ateliers plantations** : Participation de 150 personnes



**Fort de cette expérience,
la commune de Doué-la-Fontaine
poursuit sa réflexion sur le centre-bourg
via des démarches participatives citoyennes !**



Poursuivre pour aller encore plus loin !

La revitalisation du centre-bourg

Différentes actions engagées :

Un Animateur

Bureau d'étude avec une mission d'animation

Participation au diagnostic

Promenades urbaines
Ateliers avec les habitants

Visibilité

Maison de projet

Information sur le projet

Bulletin Municipal
Panneaux d'information dans la ville

Accompagnement de projets

Commerçants
Professionnels de santé



Réinventer la participation à chaque projet !

Programmation Urbaine

Définition d'une réflexion d'aménagement plus longue qu'un mandat électoral et plus large qu'un projet



Diagnostic

- Définition d'un bon périmètre de diagnostic
- Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires
- Détermination des besoins
- Identification des problématiques

Mobilisation de la population

- Information
- Communication
- Ateliers de réflexion
- Ballades urbaines
- Identification des usages

Plan et Stratégie

- Plan-guide ou schéma d'intention
- Échéancier / Priorités
- Étude de faisabilité
- Stratégie foncière et financière

on
ine
gement
mandat
s large
rojet

Diagnostic

- Définition d'un bon périmètre de diagnostic
- Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires
- Détermination des besoins
- Identification des problématiques

Mobilisation de la population

- Information
- Communication
- Ateliers de réflexion
- Ballades urbaines
- Identification des usages

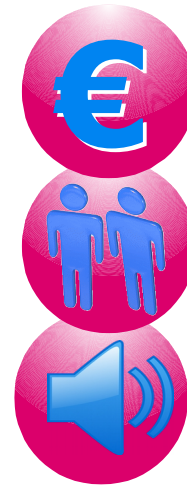
Plan et Stratégie

- Plan-guide ou schéma d'intention
- Échéancier / Priorités
- Étude de faisabilité
- Stratégie foncière et financière

La Réflexion

La réflexion sur le projet urbain a un coût :

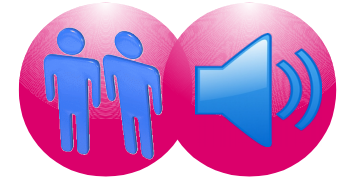
- Bureaux d'étude (diagnostic, analyse, proposition, plan...)
- Animation (démarche participative, atelier de travail...)
- Communication (exposition, publication, réunions..)



Ce travail de qualité, à mener avant tout projet, avec une phase de réflexion entre le PLU et la phase opérationnelle, est un investissement nécessaire.

Un budget amont pour la réflexion

La stratégie foncière



→ **Réflexion à l'échelle de la commune, voire du territoire :**
Garantir une **cohérence entre les projets**

→ **Plan-guide sur une échelle plus large que le périmètre du projet :**
Situer les actions

→ **Stratégie à long terme, au delà d'un mandat électoral :**
Identifier :

- ✓ Les acteurs
- ✓ Les investissements
- ✓ Les procédures
- ✓ La démarche participative

Plan Guide de Pouancé
Volet Espaces publics



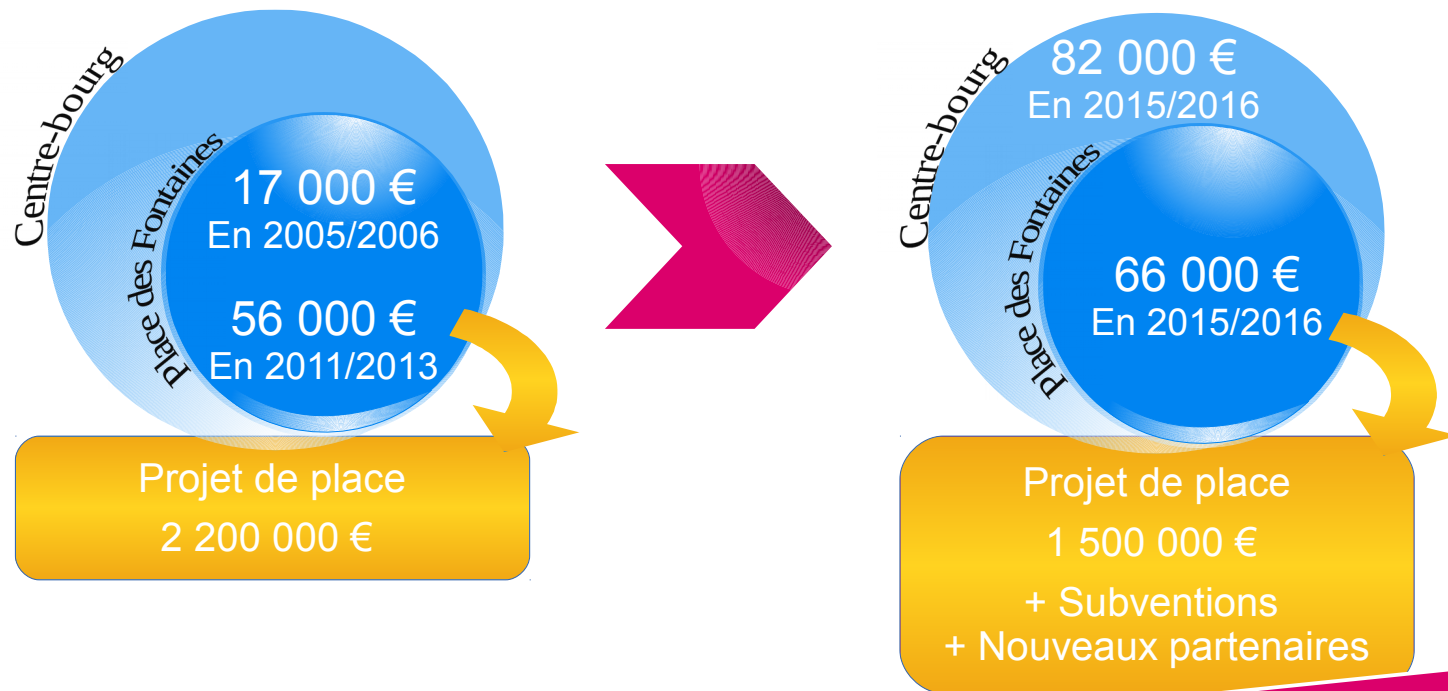
La stratégie financière



- Choisir une équipe de conception compétente lors de la mission préalable : Réfléchir à un projet avec un **coût global optimisé**.
- Rémunérer le concepteur indépendamment du montant des travaux, Valoriser le travail de conception => **projet moins cher + coût d'entretien maîtrisé**.
- Investir dans le recherche de modes de financement et de partenariats : Engager une personne pour cette recherche peut être vite rentabilisé.

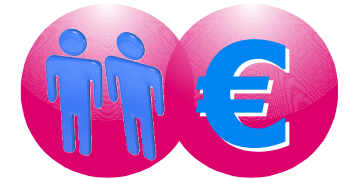
Doué-La-Fontaine

Place des Fontaine



Dépenser pour mieux économiser !

L'étude de faisabilité



- **Intégrer des concepteurs dès l'étude de faisabilité :**
Réflexion plus poussée en amont permet des **gains ultérieurs**.
- **Établir une approche financière dès la programmation :**
Pour connaître sa **capacité financière à réaliser le projet** tel qu'il est conçu.
Pour **hiérarchiser**, mettre en place un calendrier.
- **Identifier la participation de la collectivité :**
Pour permettre l'**aboutissement d'un projet**.
Pour les équipements publics pas dédiés uniquement au projet d'aménagement.

		Estimatif en K€ HT Montant Total	Financeurs					
			ANAH	Habiter Mieux	CD 49	Fisac	Communauté Communes	Ville de Segré
H A B I T A T	OPAH RU	Suivi Animation	800	436 000		87 500		276 500
		Aides incitatives	2 425,45	1 228 750	169 700	38 000		989 000
	Façades	Aides incitatives	500					500 000
		Plan de ravalement obligatoire	15					15 000
	ORI	Etude de faisabilité	Inclus suivi animation					
		Déficit Foncier	1 079,661	474 421				605 240
	Fond travaux d'office	262,5	162 500				100 000	
	Veille technique	60					60 000	
	Veille foncière	Inclus suivi animation						
	Sites stratégiques (déficit)	1 251,445						1 251 445
C O M M E	Dynamisation des commerces existants (10 dossiers)	50				15 000	35 000	
	Restructuration des commerces (5 dossiers)	37,5				11 250		
	Habillage des vitrines vacantes (16 vitrines)	29						
	Charte des devantures commerciales							
							7 500	

Capacité financière pour la réalisation

Programmation Urbaine

Réflexion d'aménagement plus loin qu'un mandat électoral et plus large qu'un projet

Diagnostic

- Définition d'un bon périmètre de diagnostic
- Intervention de bureaux d'études pluri-disciplinaires
- Détermination des besoins
- Identification des problématiques

Mobilisation de la population

- Information
- Communication
- Ateliers de réflexion
- Ballades urbaines
- Identification des usages

Plan et Stratégie

- Plan-guide ou schéma d'intention
- Échéancier / Priorités
- Étude de faisabilité
- Stratégie foncière et financière





Programme de l'opération

Définition d'un programme détaillé et d'un schéma d'aménagement précis sur le projet.

Diagnostic précis

Procédure adaptée

Recherche de financement

Étude de faisabilité

Recherche de partenaire

Cohérence entre projets

Prise en compte des usages

Phasage

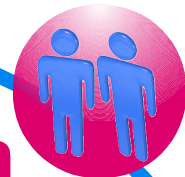
Maîtrise
Architecturale

Promotion
du concept

Cohérence entre
Conception
et construction

Réalisation de l'opération

Montage et réalisation de
l'opération selon la
stratégie définie

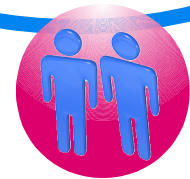
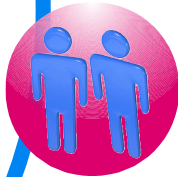


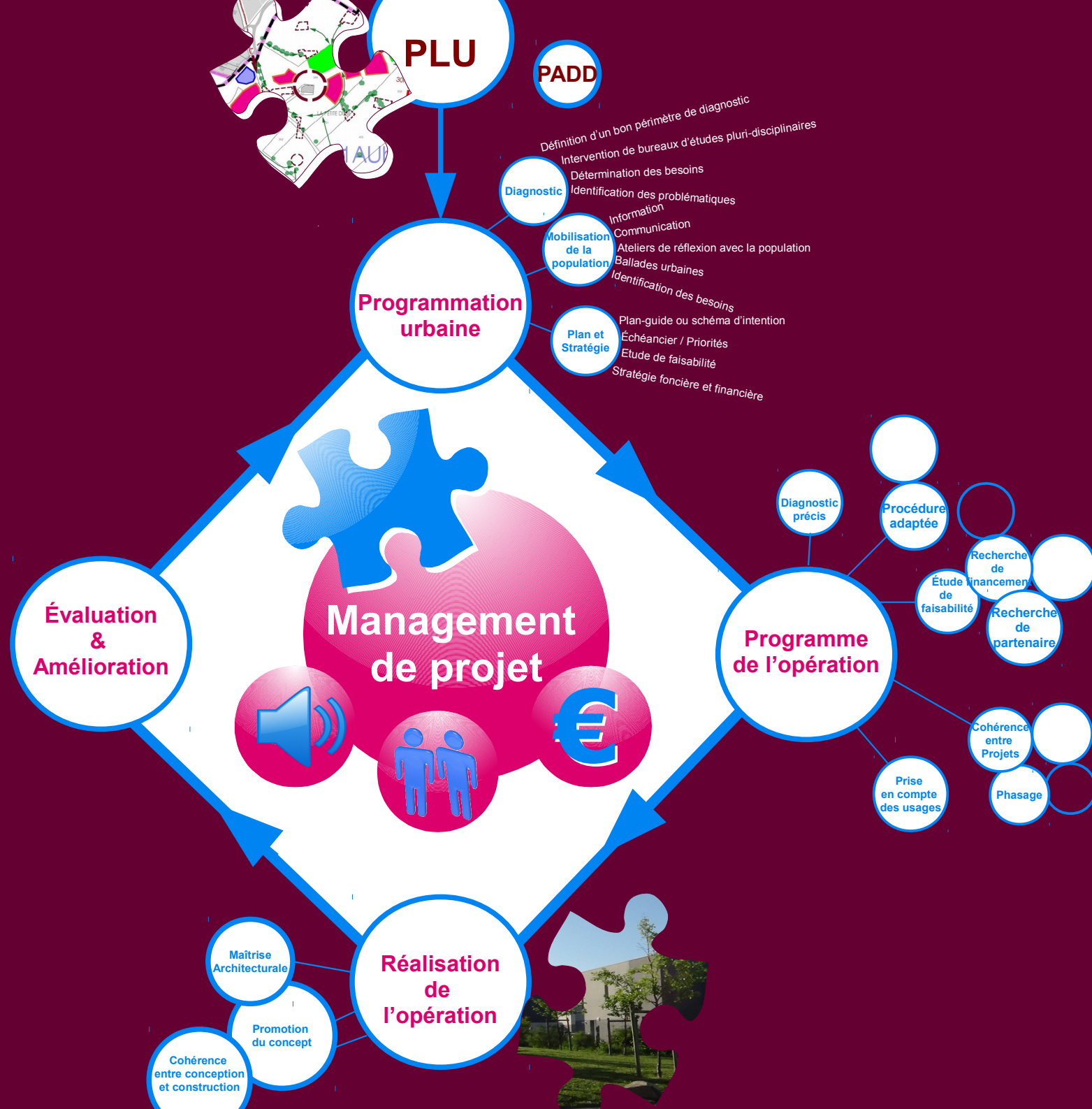
Programmation Urbaine

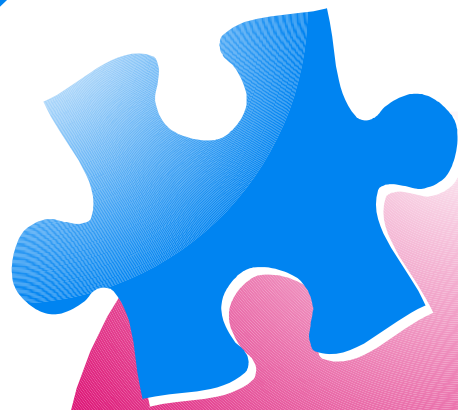
Réflexion d'aménagement plus loin qu'un mandat électoral et plus large qu'un projet

Evaluation & Amélioration

L'évaluation de la réalisation du projet doit servir à améliorer les autres projets



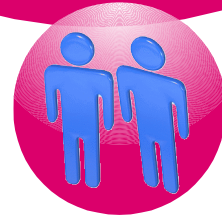




Management de projet



Communication



Travail d'équipe



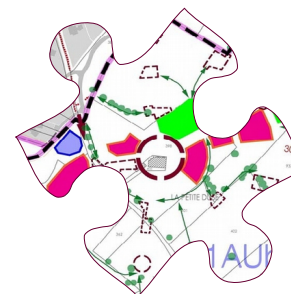
Budget

Critères de réussite

La DDT, Conseille et accompagne les collectivités dans les territoires :

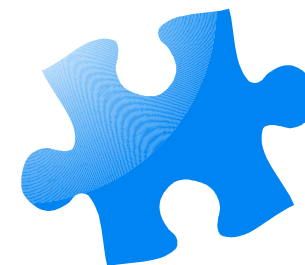
De par :

- Sa connaissance des acteurs, des projets...
- Son expertise et savoir-faire en aménagement
- Le portage des politiques publiques



La DDT peut être amenée à :

- Conseiller en amont des projets
- Participer aux comités de pilotage
- Participer aux jurys
- Aider à analyser des projets selon la grille Aménagement durable
- Mettre en place une méthodologie d'action ...



Correspondantes Ville durable et Référentes ÉcoQuartiers en DDT 49 :

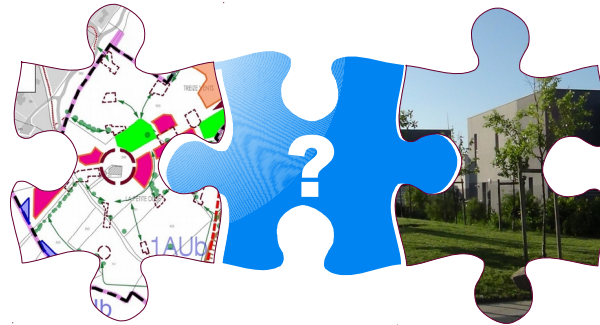
Fabienne GUERY / Christelle COLIN
Unité Aménagement Durable - Service urbanisme Aménagement et Risques
02 41 86 62 57 / 02 41 86 62 60

Conseils aux territoires :

Lionel HEGRON - Arrondissements Saumur / Cholet : 02 41 86 66 12
Denis DUFOUR - Arrondissements Angers / Segré : 02 41 86 66 03



Du PLU



au projet d'aménagement

Merci de votre attention !