ATEnEE

Actions Territoriales pour l'Environnement et l'Efficacité Énergétique

DOSSIER

L'ADDOU, une appropriation locale de l'Approche environnementale de l'urbanisme

L'ADEME et ETD animent en partenariat le réseau des contrats ATEnEE, Actions territoriales pour l'environnement et l'efficacité énergétique. Dans ce cadre, il a été choisi de valoriser des actions développées à l'aide des contrats ATEnEE. Pour cette première étude approfondie, c'est la démarche ADDOU – Approche développement durable des opérations d'urbanisme – du pays de Rennes qui a été retenue.

Le présent document a pour objectif de fournir les éléments clés – outils, méthodes, partenariats et modes d'organisation – choisis pour guider et inspirer tous les territoires susceptibles de traiter de la question de l'urbanisme durable.

Pour réaliser cette étude, les acteurs impliqués dans l'ADDOU ont été mis à contribution. Qu'ils soient remerciés du temps qu'ils nous ont accordé.

Entreprises Territoires et Développement

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Septembre 2007

Sommaire

Le pays de Rennes, un contexte favorable . . . . . p. 3

Une charte de pays qui porte d'importantes ambitions d'accueil tout en prônant un développement durable . . . . . p. 3

Un contrat ATEnEE pour traduire ces ambitions dans l'urbanisme et l'aménagement . . . . . p. 4

L'ADDOU, une réponse à l'extension périurbaine mal maîtrisée . . . . . p. 4

L'ADDOU, appropriation rennaise de l'AEU® . . . . . p. 4

Les partenaires . . . . . p. 5

Le déroulement . . . . . p. 5

La généralisation des opérations ADDOU . . . . . p. 9

Un contrat ATEnEE, pour donner de l'ampleur à la démarche . . . . . p. 9

Résultats et impacts de la démarche . . . . . p. 9

Combien ça coûte ? . . . . . p. 12

Évolution . . . . . p. 12

Une ADDOU à Vézin-Le-Coquet, la Zac des Champs Bleu . . . . . p. 13

Une nouvelle Zac à Vezin-le-Coquet . . . . . p. 13

Une charte pour un développement durable à Vezin-le-Coquet . . . . . p. 14

Bibliographie . . . . . .p. 15

Le pays de Rennes, un contexte favorable

Le pays de Rennes (Bretagne)

- 67 communes (5 EPCI) dont 37 dans l'agglomération Rennaise
- 419 559 habitants
- 366 habitants/km² soit 3 fois la densité nationale
- 99,6 % de la population du pays vit dans l'aire urbaine
- Une forte croissance économique
- Une forte pression urbaine : de 465 000 à 500 000 habitants prévus pour 2010
- Un environnement riche à préserver
- 1995 : premier PLH
- 2001 : signature de la charte de pays
- 2003 : signature du contrat ATEnEE
- 2003 – 2006 : validation des PLH de chaque EPCI
- 2006 : projet de SCoT arrêté

Une charte de pays qui porte d'importantes ambitions d'accueil tout en prônant un développement durable

Au pays de Rennes, le développement durable est placé dès 2000 au cœur des débats pour l'élaboration du projet de territoire, qui aboutissent en décembre 2001 à la rédaction d'une charte de pays. Cette charte pose les bases d'un tel développement par le maintien à long terme de l'équilibre entre les principales fonctions du territoire axées sur les espaces naturels, agricoles et urbanisés. Le principal défi du pays de Rennes est de construire 40 000 logements entre 2001 et 2010, soit 4 000 à 5 000 logements par an. Tirant les enseignements du modèle de périurbanisation dominant dans les années 60, consommateur d'espace et générateur de déplacements, les élus du pays veulent satisfaire ce besoin de logements tout en poursuivant les finalités du développement durable. Désormais, « une offre de logements favorisant la mixité au sein des communes » s'impose, ainsi que « la promotion d'un développement qualitatif et durable ». L'ambition est « de développer une urbanisation cohérente avec les logiques de déplacements soutenues par le pays ; de mettre en œuvre une politique globale de mobilité et de déplacements, associant l'accessibilité de l'ensemble du territoire, un droit réel au déplacement et la mise en place d'alternatives aux déplacements individuels ; de préserver à long terme le territoire et les ressources naturelles ; d'articuler des zones d'activités économiques et commerciales avec les centres-bourgs... ». Désireux de poursuivre leur engagement, les élus inscrivent le développement durable à l'échelle du pays dans le SCoT et les Plans locaux pour l'habitat (PLH). Parallèlement, la communauté d'agglomération Rennes Métropole, active dans ce domaine, impose par exemple la certification habitat & environnement (Cerqual) sur tous les programmes de logements auxquels elle participe financièrement depuis 2006.

Un contrat ATEnEE pour traduire ces ambitions dans l'urbanisme et l'aménagement

Toujours avec l'objectif de repenser son urbanisme, le pays signe avec l'ADEME, en septembre 2003, un contrat ATEnEE (Actions territoriales pour l'environnement et l'efficacité énergétique) comprenant trois principales ambitions : améliorer la prise en compte de la qualité environnementale dans les opérations d'habitat et les projets d'équipements publics ; créer une dynamique sur cette approche à l'échelle du pays et fournir un appui technique et méthodologique aux collectivités.
Pour ce faire, le pays de Rennes s'appuie sur une démarche, l'ADDOU avec trois partenaires essentiels : la délégation régionale Bretagne de l'ADEME, l'Audiar (Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise) et le conseil local à l'énergie (clé, agence locale de l'énergie de Rennes métropole et du pays de Rennes).
Aujourd'hui, la prise en compte du développement durable dans les documents et les projets d'urbanisme, qu'ils soient nouveaux ou de réhabilitation, encadrée par la démarche ADDOU s'avère être une priorité partagée par les 67 communes volontaires du pays de Rennes. Cela constitue une traduction concrète de la mise en œuvre des principes de développement durable à l'échelle de ce territoire.

L'ADDOU, une réponse à l'extension périurbaine mal maîtrisée

Avec l'objectif d'aller vers un développement durable malgré une croissance démographique forte, le pays de Rennes s'expose à un exercice difficile : Comment développer un quartier attractif, dense et conçu suivant les principes du développement durable ? Comment construire des logements à des coûts favorisant une mixité sociale ? Comment développer une offre de logement diversifiée prenant en compte l'évolution des modes de vie et conciliant réduction des charges et bonne qualité de vie ? C'est à l'occasion de ces questionnements qu'est née l'idée de s'approprier un dispositif de l'ADEME, l'AEU® ou Approche environnementale de l'urbanisme et qu'a été créée l'Approche développement durable des opérations d'urbanisme.

L'ADDOU, appropriation rennaise de l'AEU®

Appropriation locale de l'AEU®, la démarche ADDOU a été créée en 2002. Cette démarche permet de traduire les principes de développement durable dans les projets et documents d'urbanisme. Les collectivités du pays de Rennes sont accompagnées afin de favoriser l'intégration d'une qualité environnementale et sociale dans leurs projets, notamment des PLU, des Zac et des lotissements ou encore toute autre opération d'extension urbaine et de renouvellement urbain.
L'ADDOU permet de traiter de la mixité sociale, des formes urbaines, de l'accessibilité aux services et des questions environnementales au-delà des obligations réglementaires. *« Concevoir un urbanisme durable, c'est intégrer le plus en amont possible l'ensemble des données environnementales, réaliser une ville qui va pouvoir se renouveler et développer du lien social dans ces nouveaux quartiers »* explique l'architecte Laurence Croslard, bureau d'études Sytadin.

Les partenaires

À l'origine de cette démarche, un fructueux partenariat entre la délégation régionale Bretagne de l'ADEME, l'Audiar (Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise) et clé (conseil local énergie) agence locale de l'énergie de Rennes métropole et du pays de Rennes. L'accompagnement des communes est assuré par l'Audiar et clé, respectivement expert des questions de formes urbaines, des paysages, de l'eau et de l'énergie et des déplacements. Par ailleurs, ces deux agences connaissent bien les enjeux du territoire et les acteurs locaux. La délégation régionale Bretagne de l'ADEME assure un appui méthodologique ainsi qu'une participation financière aux études et à l'animation de chaque opération et du dispositif ADDOU. Depuis la signature du contrat ATEnEE, c'est le pays qui coordonne la démarche, assure le contact avec les élus ainsi que la gestion logistique et administrative.

Le déroulement

Adopter une démarche ADDOU, c'est ajouter un temps consacré au dialogue, à la pédagogie et à la réflexion au déroulement classique des projets d'urbanisme et, selon Nadine Blot, ancienne chargée d'études à l'Audiar, *« tout le monde y gagne ! »*. Très pragmatique, la démarche ADDOU se décompose en 3 étapes. La première consiste à réaliser **un diagnostic** qui permet d'identifier les enjeux sociaux et environnementaux du projet et de situer l'opération par rapport au territoire. La deuxième propose **des ateliers** pour explorer le « champ des possibles », autant de pistes définissant des objectifs et des principes d'aménagement qui sont ensuite traduits dans une charte de développement durable consacrée à l'opération d'urbanisme. Cette charte rassemble les choix des élus faits à partir des propositions exprimées par les participants aux ateliers. Elle va permettre de guider l'ensemble des acteurs lors de la réalisation du projet d'urbanisme (équipe de maîtrise d'œuvre, futurs habitants, concepteurs, promoteurs...). Enfin, la troisième étape est **la transcription de ces orientations dans les cahiers des charges des projets et les documents d'urbanisme** ainsi **qu'un accompagnement** pour leur application.

Exemple d'une opération de construction de logements neufs

	Déroulement d'une opération	Démarche ADDOU
PHASE PRÉ-OPÉRATIONNELLE	■ Choix du site ■ Définition des objectifs ■ Plan-masse ■ Traduction du projet dans les documents réglementaires	■ Ateliers ■ Charte de développement durable ■ Lecture & analyse du projet ■ Participation à la rédaction du cahier des charges pour aider à intégrer les orientations ■ Soutien technique à la traduction réglementaire au projet
PHASE OPÉRATIONNELLE	■ Choix des promoteurs ■ Construction des logements ■ Livraison des logements	■ Sensibilisation des habitants et des promoteurs

Le diagnostic

La phase de diagnostic comprend un état des lieux et fait l'objet d'une réunion afin de prendre connaissance du niveau de perception des élus.

Analyser l'existant, prévoir l'avenir. Une analyse de l'existant – état des lieux sur les modes de transports disponibles, offre en eau et en énergie, caractéristiques environnementales de la zone à urbanisée, etc. – est croisée avec une estimation des besoins puis des impacts prévisibles. À titre d'exemple, clé étudie le positionnement des équipements, leur distance par rapport au nouveau quartier, la disponibilité des transports en commun et des commerces sur le territoire, les comptages de trafic, etc. Puis des scénarii prospectifs sur le nombre de déplacements engendrés par la création du nouveau quartier sont réalisés.

Sonder l'appréhension du développement durable par les élus. Parallèlement, afin d'orienter les thèmes prioritaires des ateliers, une réunion est organisée avec le conseil municipal et les services techniques pour poser une dizaine de questions très générales sur le logement social, les énergies renouvelables, les enjeux environnementaux, etc. L'objectif n'est pas de débattre mais d'évaluer leurs positions et leurs connaissances.

Les ateliers thématiques

Les ateliers thématiques constituent certainement l'étape la plus importante. L'objectif est de partager la réflexion et les connaissances pour envisager des alternatives aux choix conventionnels. Ils réunissent l'ensemble des parties prenantes – élus et services techniques, équipe de maîtrise d'œuvre, habitants et associations – qui, mobilisées en amont de l'opération d'urbanisme, peuvent se fixer des objectifs partagés. Les ateliers sont organisés le soir afin de réunir le plus grand nombre d'acteurs.

Une approche thématique... Trois ateliers permettent d'aborder six thèmes, d'une manière différente selon les enjeux du projet. Le premier atelier est consacré aux « déplacements et commerces ; équipements et services ». Le deuxième traite « d'énergie ; de qualité environnementale des logements et des déchets ». Enfin, pour le dernier atelier, les thèmes sont « les formes urbaines et le cadre de vie ; la biodiversité – le paysage et l'eau ». En fonction du thème abordé, ces ateliers sont animés soit par clé soit par l'Audiar. *On use parfois d'un peu de provocation pour stimuler le débat, pour savoir jusqu'où peuvent aller les élus et les inciter à se fixer des objectifs plus ambitieux* indique Nadine Blot. Par exemple, une carte est projetée, représentant la commune dans vingt ans si le rythme actuel de consommation d'espace est conservé. Autre exemple, à propos des déplacements, le directeur du clé interpelle *« Vous construisez 500 logements, à raison de 1,5 voitures par logements, comment allez vous gérer ces 750 voitures supplémentaires sur votre territoire ? »*

... pour proposer des alternatives qui orientent le projet. Les animateurs des ateliers font alors des propositions et étayent leurs propos par des exemples illustrés d'opérations d'autres collectivités. Ainsi, des photos du quartier Vauban de Fribourg sont projetées comme exemples d'habitats moins consommateurs d'espace. Le centre bourg de la commune est également pris comme illustration, car il présente originellement une surprenante densité. Des alternatives sont alors mises en débat puis des orientations adaptées au projet sont choisies. Le développement durable n'est plus vu comme un ensemble de contraintes mais comme un facteur de qualité du projet. Les paroles des participants à l'occasion de ces ateliers thématiques sont compilées puis sont classées selon deux catégories : les grandes orientations et les propositions concrètes.

Valeur pédagogique des ateliers. Les ateliers ont une valeur pédagogique et offrent l'occasion de construire une culture commune entre les participants qui, par la suite, deviennent à leur tour des

relais qui permettent l'acceptation du projet. Cette concertation est accompagnée d'actions de communication auprès des habitants (panneaux, expositions, articles dans les bulletins municipaux). De cette manière, les nouveaux habitants s'installent en connaissance de cause et le projet est mieux compris par l'ensemble des habitants.

La charte de développement durable

Un autre atelier est consacré à l'élaboration d'une charte de développement durable à l'échelle de l'opération. Les grandes orientations et les propositions concrètes sont restituées de manière brute sous deux formes : une liste remise à chacun des participants et un affichage en grand format sur les murs de la salle. A l'aide de gommettes, chaque participant identifie les grandes orientations et les propositions concrètes qu'il estime prioritaires. En fonction de cette hiérarchisation, le chargé de mission ATEnEE du pays met en forme la charte qui sera présentée aux élus. Ils peuvent choisir de la garder en l'état ou de la remodeler. Ce document est finalement validé en conseil municipal. Il demeure néanmoins vivant et évolutif. Véritable engagement entre les élus, les techniciens et les habitants, ce document va permettre de guider l'ensemble des acteurs lors de la réalisation du projet d'urbanisme. La charte permet par exemple de cadrer l'élaboration des cahiers de prescriptions techniques à destination des architectes et des urbanistes.

A quoi ressemble une charte ?

Prenons l'exemple de la charte de développement durable de la Zac du Bourg d'Ercé Liffré qui liste 7 enjeux, chacun traduit par 2 à 4 objectifs accompagnés de plusieurs orientations.

L'enjeu « assurer l'accueil d'une population diversifiée dans un cadre de vie de qualité » est traduit par plusieurs objectifs dont « diversifier les formes et les types d'habitat ». Les orientations choisies pour atteindre cet objectif sont :

- Produire des logements avec des coûts variés pour permettre à une large population de se loger.
- Tendre vers les objectifs de programmation suivants : 40 % de logements collectifs ou semi-collectifs ; 60 % de logements individuels dont 40 % maximum de lots libres ; 20 % de logements aidés (locatifs et accession à la propriété).
- Limiter le nombre des grandes parcelles : pas plus de 50 % des lots libres $\geq$ 350 m².
- Prévoir des logements pour personnes âgées.
- Prévoir des logements individuels en RdC qui soient accessibles et modulables.
- Privilégier les formes urbaines compactes et innovantes qui permettent notamment à l'ensemble des habitants de profiter de l'espace extérieur.
- Offrir une mixité de produits à chaque phase de la Zac.

A l'enjeu « avoir une gestion durable du quartier » correspond, parmi d'autres, l'objectif de « limiter les charges de la collectivité », qui est traduit par les orientations suivantes :

- Concevoir les espaces verts de façon à limiter les coûts d'entretien et à permettre une gestion différenciée (choisir des aménagements de type prairie fleurie).
- Récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et si besoin pour l'alimentation de la réserve incendie.
- Réaliser un éclairage public économe et performant (moduler l'éclairage public en fonction des statuts des voies et des espaces, utiliser l'énergie solaire photovoltaïque...).

Enfin, pour rendre ces orientations « imaginables », des exemples de réalisations sont présentés, illustrés d'une série de photos.

Contrôle de la cohérence de la charte. La charte veille à la compatibilité des orientations choisies en ateliers qui pourraient s'avérer contradictoires entre elles. Les participants peuvent avoir opté pour une gestion alternative des eaux pluviales qui implique un écoulement des eaux à l'air libre. Les noues seront alors créées le long des différentes voies qu'elles soient automobiles, cyclistes ou piétonnes. Autre orientation issue d'un atelier, un chemin créant un lien entre le bourg et le nouveau quartier peut avoir été envisagé dans un souci paysager et d'intégration du nouveau quartier aux quartiers existants. Le positionnement d'un cheminement piéton peut ne pas forcément répondre à ces deux orientations, les courbes de niveaux du terrain que l'on doit respecter pour gérer l'écoulement des eaux pluviales peuvent imposer de faire un choix entre la création de noues et le tracé vers le bourg.

La mise en œuvre

À ce stade de la démarche, le relais opérationnel est pris par l'équipe de maîtrise d'œuvre qui va traduire sur le plan masse ou le document d'urbanisme les orientations de la charte. Les animateurs entrent alors dans un rôle d'accompagnement qui peut se traduire par une lecture croisée des plans masses ou des documents d'urbanisme. Il peut également comprendre une aide à la rédaction de règlements ou de cahiers des charges de cession de terrain pour une intégration de critères de développement durable.

Valeur juridique d'une charte de développement durable

Une charte de développement durable n'a pas en soi de caractère contraignant. C'est un document de la collectivité assurant un appui dans la conduite d'une opération d'urbanisme. Cependant, il est possible de donner une valeur prescriptive à cette charte si elle est reprise dans le cahier des charges de cession de terrain (CCCT). Le CCCT encadre les ventes de terrains faites par l'aménageur aux constructeurs. Le contrat liant l'aménageur à la collectivité locale commanditaire du projet d'urbanisme doit prévoir la reprise de la charte dans les CCCT afin de garantir l'effectivité de celle-ci.

Il convient de considérer qu'il n'existe pas de réglementation spécifique obligeant les collectivités territoriales à adopter des contraintes environnementales dans leurs politiques d'urbanisme et d'aménagement. En effet, cette prise en compte de l'environnement repose sur une démarche volontaire des collectivités qui prend appui à la fois sur des moyens réglementaires et sur des choix d'opportunité (création de Zac, de ZA).

La généralisation des opérations ADDOU

Un contrat ATEnEE, pour donner de l'ampleur à la démarche ADDOU

En 2002, la méthode ADDOU est testée avec l'assistance du cabinet Groupe Re-source sur trois communes de Rennes Métropole : Vezin-le-Coquet, Saint-Gilles et Acigné. Devant le succès de ces opérations exemplaires, le pays souhaite rapidement généraliser ces démarches à l'échelle de son territoire. Un contrat ATEnEE est signé en septembre 2003 avec un triple objectif : améliorer la prise en compte de la qualité environnementale dans les opérations d'habitat et les projets d'équipements publics ; créer une dynamique sur cette thématique à l'échelle du pays et fournir un appui technique et méthodologique aux collectivités. Pour ce faire, le pays utilise deux moyens : la sensibilisation des élus et des techniciens à la prise en compte du développement durable dans l'urbanisme et l'accompagnement de chaque commune dans la définition de ses projets ou documents d'urbanisme.

Faire connaître et sensibiliser. Dès 2002, le pays, dans le cadre de son contrat ATEnEE, organise des voyages (à Fribourg-en-Brisgau et à Hanovre), des visites de terrain, des réunions d'information et des formations. Ces actions ont permis de mobiliser de nombreux élus. Parallèlement le pays communique et sensibilise grâce à la diffusion de plaquettes sur l'urbanisme durable et d'une lettre ATEnEE intégrée aujourd'hui dans la Lettre d'information du pays.

Des appels à projets pour inciter les communes. En 2004 et 2005, le pays lance, dans le cadre de son contrat ATEnEE, deux appels à projets « Opérations pilotes habitat » offrant un accompagnement technique et une aide financière (voir infra) pour inciter les communes à s'inscrire dans une démarche ADDOU. Parmi les 15 candidats, 10 projets portés par des communes de 600 à 7000 habitants ont été retenus : 9 opérations habitat et une zone d'activités. Crédibilisant la démarche ADDOU, ATEnEE a réellement créé un effet d'entraînement. *« Désormais, les appels à projets ne sont plus nécessaires puisque les communes s'engagent spontanément dans la démarche »* constate Daniel Guillotin du clé. À cet égard, l'accompagnement de 6 communes est déjà prévu sur la seule année 2007.

Critères de sélection lors des appels à projets

Pour être sélectionnés, les projets devaient répondre aux critères suivants :
- les communes devaient ne disposer que de moyens limités,
- les projets ne devaient pas être commencés,
- les projets devaient offrir un minimum de 10 logements,
- les communes devaient maîtriser le foncier.

Résultats et impacts de la démarche

À ce jour, 20 opérations sont en cours de réalisation, dont 17 dans le cadre du contrat ATEnEE. Il est encore trop tôt pour en évaluer les résultats puisque les chantiers des premières Zac débutent seulement. L'expérience montre que le déroulement de l'opération n'a pas été retardé par l'ADDOU. Les aménageurs et les concepteurs reconnaissent même que le temps passé en atelier à l'élaboration du projet facilite le travail par la suite. Concernant l'ambition des projets, les résultats varient selon les opérations. D'une

manière générale, plus la démarche ADDOU est initiée en amont du projet, plus le projet intègre les principes du développement durable. Une autre plus-value de l'ADDOU découle de la teneur des chartes de développement durable, de la construction commune du projet et, avant tout, de la conviction des élus. « *Les résultats ne sont peut-être pas encore à la hauteur de Fribourg, mais certaines communes seront moteurs et deviendront des exemples locaux* » estime Daniel Guillotin. De son côté, Samuel Mignard, chargé de mission ATEnEE, constate que c'est d'abord dans les domaines des déplacements, de l'eau et de l'énergie que l'ADDOU a fait évoluer les projets. Viennent ensuite d'autres questions telles que les formes urbaines ou encore la qualité des espaces publics. Les évolutions des projets dépassent même les périmètres des opérations, modifiant les pratiques des professionnels et la conduite de la politique à l'échelle de la commune.

Déplacements, énergie, gestion de l'eau. Pour l'ensemble des projets ADDOU, les déplacements doux ont été favorisés par la création de cheminements piétons et cyclistes et de bus pédestres, le développement de lignes de transports en commun et la limitation des vitesses de circulation et du stationnement.
Des limites de consommations unitaires ont été fixées pour les bâtiments, plus restrictives que la réglementation thermique actuelle. Des réseaux de chaleur urbains ont été envisagés et l'utilisation des énergies renouvelables développée. Nombreux sont les projets qui comprennent une gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert et une gestion à la parcelle avec récupération en citerne enterrée.

Densité, forme urbaine et espaces publics. Autre bénéfice de l'ADDOU, les élus parviennent à densifier davantage qu'ils ne le pensaient au début de la démarche. Parallèlement, les nouveaux besoins en habitat ont été intégrés à la réflexion imposant l'invention de nouvelles formes urbaines. Ces besoins découlent du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation qui entraînent des demandes autres que celle du pavillon familial avec jardin.
Aussi, ces nouvelles formes urbaines, l'orientation des logements, la densification et les options de déplacements doux conduisent à donner plus de valeur à l'espace public. De plus, l'approche prospective des projets a permis de garder des réserves pour de futurs équipements publics. Bien que de surfaces égales, après l'ADDOU, les zones à urbaniser pour ces petites communes périurbaines ont été densifiées (de 10 logements à l'hectare, à 20 voire 25). « *Comme elles seront construites en fonction des besoins, à terme, la consommation d'espace sera peut-être moindre* » espère Nadine Blot.

Évolution des pratiques des acteurs. Au-delà des caractéristiques techniques, les pratiques ont évolué. Les urbanistes anticipent maintenant sur les démarches ADDOU. Ils façonnent des projets adaptés avec par exemple, la réalisation d'études des ombres portées avec des logiciels de simulation d'ensoleillement ou encore proposent la réalisation d'un réseau de chaleur urbain sans que le cahier des charges ne le demande. Pour la gestion alternative des eaux pluviales, les bureaux d'études ont dû innover et sont devenus performants en la matière. « *Désormais, ces techniques constituent la norme, la gestion individualisée des eaux pluviales se généralise même en dehors des démarches ADDOU !* » constate le directeur de clé. Avant l'ADDOU, la voirie était le premier élément posé sur les plans. Aujourd'hui, si une gestion en surface des eaux pluviales est envisagée, la topographie impose de poser les noues et les bassins en premier, puis viennent

Quelques répères

1999 et 2000
- Actions de sensibilisation au dévélopement durable (clé et ADEME)

2000
- Signature de la charte de pays

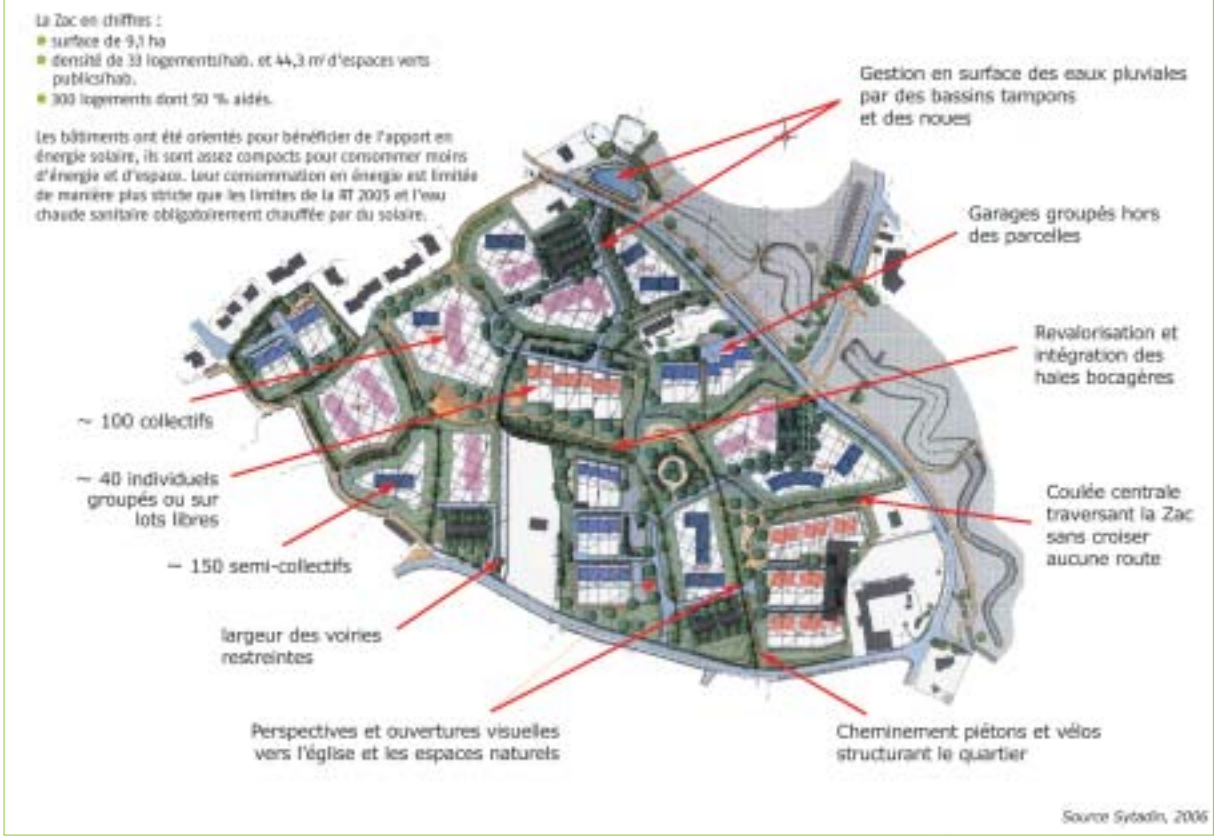
2002
- Élément déclencheur : voyage à Hanovre (45 élus)
- Opérations exemplaires ADDOU : Vezin-le-Coquet, Acigné et Saint-Gilles
- Signature du contrat ATEnEE du pays de Rennes

2004 et 2005
- Appels à projets «Opérations pilotes habitat », 10 communes retenues

2005
- Voyage à Fribourg (48 élus)
- Démarche ADDOU sur une Zac : écoparc des Bruyères, CC du pays d'Aubigné

2007
- Parution du guide des opérations d'habitat durable

Plan masse de la Zac de la Niche aux Oiseaux, commune de la Chapelle Thouarault



les voies de circulation douce, l'orientation des habitations et enfin la voirie. L'ADDOU a également modifié les pratiques des élus et des services techniques des collectivités locales. « *L'ADDOU a permis d'affirmer le rôle des élus dans leurs opérations d'urbanisme et de mobiliser l'équipe municipale au-delà de l'élu en charge de l'urbanisme, qui travaille souvent de manière isolée* » relève Daniel Guillotin, « *la transversalité et la communication entre les services ont particulièrement été favorisées* ». L'ADDOU a apporté également beaucoup de concertation, entraînant une meilleure acceptation voire une adhésion de la population au projet. Aux dires de certains habitants « *pour une fois, on parle du projet avant qu'il ne soit décidé !* ».

L'ADDOU impacte même sur l'ensemble de la politique de la commune. « *Les collectivités n'ont pas besoin d'aide pour réaliser des voies vertes, utiliser l'énergie solaire ou développer des modes de déplacements alternatifs. L'ADDOU permet d'engager une réflexion globale pour obtenir une cohérence de l'ensemble de ces mesures* » déclare Yvon Basset de l'ADEME. Parfois, l'ADDOU a même entraîné une évolution de la politique de la collectivité au delà de l'opération, en poussant certains élus à réfléchir à l'identité même de leur commune et à son avenir. Des chartes consacrées à l'aménagement des nouveaux quartiers ont donné naissance à d'autres chartes orientant l'ensemble de la politique locale pour un développement plus durable.

Combien ça coûte ?

Le coût de l'accompagnement. Chaque opération ADDOU nécessite environ deux semaines de travail pour clé et l'Audiar. Le chargé de mission ATEnEE du pays consacre chaque année la moitié de son temps de travail à la démarche.

Le coût de l'opération. Le coût d'une ADDOU est variable selon l'ampleur du projet de la commune. L'ADEME finance l'accompagnement à hauteur de 50 % pour des projets n'excédant pas 20 000 €, les 50 % restants étant financés par la commune (hors salaire du chargé de mission ATEnEE). Dans le cadre des appels à projets, l'aide avait été portée à 80 % grâce aux cofinancements du pays.
En l'absence de recul suffisant, il n'est pour l'instant pas possible d'estimer la différence de coût de réalisation entre une opération « ADDOU » et une opération classique. Compte tenu du coût d'une opération d'urbanisme, le travail supplémentaire demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre n'augmente que très modestement la facture. Aussi, certains choix entraînent un surcoût à court terme, néanmoins, concevoir des bâtiments économes en énergie et récupérant l'eau de pluie diminuera considérablement les charges des futurs occupants. D'autres choix, comme la gestion alternative des eaux pluviales qui permet des économies de réseaux et de traitement, réduisent les frais de la collectivité. Ainsi, en coût global, le bilan financier des opérations ayant bénéficié d'un accompagnement ADDOU pourrait être positif.

Évolution

Les nombreuses expériences prouvent que, tel qu'il est effectué, l'accompagnement est efficace. Néanmoins, la méthode adoptée, notamment le temps passé en ateliers (qui peuvent durer jusqu'à minuit !), en fait une démarche lourde qui limite le nombre de projets réalisables. Des similitudes observées sur la quinzaine de chartes existantes auraient pu suggérer d'adopter une seule charte d'urbanisme durable pour l'ensemble du pays afin de diminuer le nombre d'ateliers. *« On ne peut se passer des ateliers, c'est l'aspect pédagogique de la démarche et les échanges entre acteurs qui permettent de faire passer des messages aux maîtres d'ouvrage »*, note Daniel Guillotin, *« une telle charte ne pourrait être envisagée qu'une fois les élus suffisamment sensibilisés et l'évaluation réalisée »*. La diffusion de la culture et des connaissances acquises et la capitalisation des expériences devraient tout de même faciliter les futures ADDOU. Avec cet objectif, le pays de Rennes a publié en janvier 2007, avec le concours de l'ADEME et du conseil général d'Ille-et-Vilaine, un référentiel de l'urbanisme durable intitulé Guide des opérations d'habitat durable. Ce classeur de fiches thématiques est destiné aux élus des communes et EPCI du pays de Rennes (voir bibliographie). Par ailleurs, toujours pour améliorer la démarche et mieux prendre en compte la demande des élus et des citoyens, une évaluation de l'ADDOU sera réalisée durant le dernier trimestre 2007.

L'ensemble des partenaires de l'ADDOU s'accorde à dire que la richesse de la démarche réside en la tenue des ateliers qui offrent l'opportunité de construire une culture commune et la définition d'objectifs partagés. L'ADDOU a permis d'une part, la conception de projets croisant les finalités du développement durable et, d'autre part, l'émergence de démarches plus globales qui ont dépassé les périmètres originaux des projets, jusqu'à offrir, notamment l'occasion de développer la concertation sur le territoire. Le contrat ATEnEE a donné de l'ampleur à cette démarche en particulier grâce aux appels à projets qui ont fait connaître la démarche et aidé à la communication autour de ces opérations. Dès leur conception, les nouveaux quartiers du pays de Rennes se distinguent dans leur prise en compte de l'environnement mais également dans leurs préoccupations pour un accueil de toutes les populations et l'intégration de critères sociaux. Alors que l'urbanisme durable devient une thématique incontournable des projets, le pays de Rennes précurseur dans ce domaine, est déjà une référence.

Une ADDOU à Vezin Le Coquet, la Zac des Champs Bleu

Une nouvelle Zac à Vezin-le-Coquet

Dès l'hiver 2007, un nouveau quartier sortira de terre à Vezin-le-Coquet. Distante de quelques 6 km de Rennes, cette commune de 4 000 habitants, devrait voir sa population quasiment doubler d'ici 2020. À cet égard, et conformément au PLH, Vezin doit construire 90 nouveaux logements par an. Inspirée par un voyage à Hanovre, Yolaine Le Cadre, Maire de Vezin, choisit la voie d'un urbanisme durable pour créer une nouvelle Zac qui accueillera 3 000 nouveaux habitants. Aujourd'hui, elle reconnait que grâce à la démarche ADDOU, ce quartier a été conçu de manière totalement différente de ce qui s'est fait jusqu'à maintenant. D'octobre 2002 à juin 2003, des ateliers thématiques, auxquels les acteurs du projet étaient conviés, ont permis une réflexion globale, transversale et prospective sur la construction de ce nouveau quartier de plus de 60 hectares. Ainsi plusieurs thèmes ont été croisés : mixité sociale, qualité des espaces publics, lien social et environnement. Les premières orientations choisies concernaient le paysage et les déplacements doux. Ensuite, cette réflexion pédagogique et collective a sensibilisé puis convaincu le groupe de l'utilité d'une approche « développement durable ». *« Adoptée très en amont de la création de Zac, l'ADDOU a permis d'aller très loin dans les orientations choisies »* se félicite Daniel Guillotin, directeur de l'agence locale de l'énergie, coanimateur de la démarche.

L'énergie. Concernant la thématique de l'énergie, le résultat le plus exemplaire est la création d'un réseau de chaleur bois-énergie en concession. Il alimente 400 logements, un futur équipement public d'hébergement pour personnes âgées dépendantes créé sur la Zac ainsi que les équipements publics du centre bourg. Pour diminuer les consommations d'énergie, les bâtiments ont été orientés de manière à bénéficier des apports solaires et des prescriptions sont incluses aux cahiers des charges de cession de terrain, comme le respect de la future RT 2010[1] ainsi imposée aux particuliers et promoteurs. Pour les logements non reliés au réseau de chauffage urbain, l'utilisation de panneaux solaires est prescrite. En marge de l'ADDOU, la collectivité a fait appel à un bureau d'étude spécialisé pour implanter un éclairage public performant et économe en étudiant le type d'éclairement, l'implantation, le matériel et les horaires d'utilisation, etc.

L'eau. Les eaux pluviales sont gérées de manière alternative et ainsi acheminées en extérieur par des noues jusqu'à des bassins tampons. Ces nouvelles techniques sont maintenant au point en Bretagne où la qualité de l'eau a obligé à penser à de nouveaux modes de gestion. Les bénéfices sont multiples. Outre l'aspect paysager, les surfaces de perméabilité sont plus grandes, laissant plus d'espace favorable au développement de la biodiversité et des économies de réseau sont réalisées. Par ailleurs, pour tous les logements individuels ou collectifs, les eaux de pluie sont récupérées dans des cuves enterrées pour économiser l'eau potable.

Les déplacements. Quant à la question essentielle et délicate des déplacements, les modes doux ont été privilégiés. Le tracé d'une ligne de bus en site propre a été étendu pour desservir la Zac et rejoindre à terme une halte-ferrée permettant d'aller à Rennes par le train. Des cheminements piétonniers et cyclistes permettront de rejoindre le bourg. La vitesse de circulation sera limitée à 30 km/h dans l'ensemble du quartier. Les parkings seront peu visibles, prévus sous les immeubles collectifs par exemple. Certaines parcelles n'auront de places de stationnement réservées qu'à l'extérieur de leur ilot. En outre, la largeur de la voirie a été limitée diminuant ainsi la surface artificialisée. Comme réduire la voirie compromet la collecte des déchets en porte à porte, les déchets seront déposés dans des containers collectifs. Cette solution permettra également d'économiser des déplacements des camions de collecte.

(1) Réglementation thermique : réglementation relative aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions neuves. La première réglementation de ce type date de 1974 et à été plusieurs fois révisée. La réglementation actuelle est la RT 2005. Le programme national de lutte contre le changement climatique adopté en 2000 prévoit maintenant de renforcer tous les cinq ans les exigences de la réglementation thermique d'au moins 15 %.

Formes urbaines et lien social. Pour économiser d'avantage d'espace et favoriser la mixité sociale, la Zac des Champs Bleus combine petits collectifs et maisons individuelles, la moitié étant des logements aidés. En plus des solutions techniques préservatrices de l'environnement, la qualité des espaces publics a été recherchée. Diminuer la place de la voiture, construire des noues et des bassins, travailler sur les déplacements, la densité et l'orientation accroissent leur qualité et devrait ainsi contribuer à favoriser le lien social.

Yolaine LE CADRE – ***Maire de Vezin-le-Coquet, agglomération de Rennes Métropole***
« Nous sommes allés très loin dans la prise en compte des principes du développement durable en adoptant une démarche vraiment globale, transversale, bien en amont du projet. Ce genre de démarche est très demandeuse d'énergie mais le projet d'aménagement de la Zac des Champs Bleus est une opération majeure pour la commune. »

Une charte pour un développement durable à Vezin-le-Coquet

Les résultats ne se sont pas cantonnés à la Zac, la réflexion autour des principes de développement durable a dépassé le périmètre des Champs bleus pour atteindre d'autres politiques de la commune.
Lien avec le centre bourg. *« Cette opération est importante, elle va changer la commune »* affirme Madame le Maire. *« On ne peut pas concevoir un quartier qui vivra par lui-même, il faut donc l'intégrer aux quartiers existants. Le centre bourg doit également évoluer pour continuer à vivre. Prévoir son évolution sur les 20 ou 30 ans à venir lui préservera un environnement de qualité tout en valorisant ses richesses ».* Les habitants ont été invités à réfléchir à son devenir et à imaginer son évolution. Accompagnés par des sociologues, ils ont proposé des scénarii en adoptant une réflexion générale sur les besoins futurs en termes d'équipements, de services, de commerces, de circulation et sur le vieillissement de la population. Pour que ce centre reste attractif, les accès devront être facilités et une certaine densité de population devra être maintenue. Inenvisageable auparavant, la question du renouvellement urbain a pu être posée.
Comment expliquer la réussite de ce projet ? *« La commune ne part pas de rien »* rappelle Yolaine Le Cadre. La collectivité bénéficie d'une politique environnementale déjà ancienne en lien avec la santé. Puis, en 2000, elle s'est engagée sur un objectif « 0 pesticide » pour l'entretien des espaces de voirie et espaces verts. *« Ensuite la préoccupation de l'eau en Bretagne – où 80 % des eaux de surface servent à l'alimentation en eau potable – et les réflexions pionnières de Rennes Métropole ont été extrêmement favorables à des innovations et des comportements différents »* poursuit Madame le Maire. *« Dans ce genre de démarches qui vont jusqu'à bousculer les comportements des habitants et des élus, il faut vraiment que votre équipe vous suive ».* La sensibilisation à l'urbanisme durable dans Rennes Métropole a été extrêmement favorable aux innovations en matière d'urbanisme et a entraîné une réflexion beaucoup plus globale sur la majorité des communes de Rennes Métropole.
L'impact de l'ADDOU au-delà du périmètre de la Zac. Dès les premières réflexions sur les déplacements du futur quartier, il a été décidé de ne pas attendre pour mettre en place un système de bus pédestre pour les autres quartiers de la commune. Suite à l'ADDOU, une démarche de démocratie participative a été lancée sur la commune. « Vezin en 2020, ensemble imaginons demain » a donné l'occasion à une cinquantaine de citoyens volontaires ainsi qu'aux jeunes élus du Conseil municipal d'enfants de s'exprimer sur le devenir de leur commune afin de construire leur ville de demain. Des ateliers thématiques ont abouti à une charte de développement durable votée en conseil municipal qui guide désormais la politique communale. *« Nous nous sommes engagés dans le cadre de cette charte à associer régulièrement les citoyens aux actions majeures de la commune afin de maintenir ce feu du développement durable. Cette participation citoyenne permet aux Vezinois de se connaître, de réfléchir ensemble à un projet commun. »*

À Vezin-le-Coquet, l'ADDOU ne s'est pas contentée de modifier la manière de concevoir une Zac. La modification des comportements des habitants, l'évolution de la vision de la ville et le bouleversement des pratiques de la politique communale sont autant d'impacts mesurés. La réalisation de ce projet urbain se poursuivra jusqu'en 2020 mais, dès la fin 2007, Vezin accueillera les premiers habitants de son nouveau quartier.

Pour aller plus loin

Réussir un projet d'urbanisme durable

Méthode en 100 pages pour une approche environnentale de l'urbanisme, 2006, ADEME, Le Moniteur

Guide de l'urbanisme et de l'habitat durables

Ce classeur de fiches thématiques, édité par le pays de Rennes en 2007, est destiné aux élus des communes et EPCI du pays de Rennes pour promouvoir le développement durable dans les opérations et les documents d'urbanisme.

Vezin-le-Coquet, la Zac des Champs Bleus, L'Homme au cœur d'un urbanisme durable
Cette plaquette, éditée par la commune de Vezin-le-Coquet, détaille les principales orientations retenues pour le projet de la Zac des Champs Bleus.

www.ville-vezinlecoquet.fr/zac-des-champs-bleus.htm

Réussir un projet d'urbanisme durable
Cette plaquette réalisée par l'ARPE Midi-Pyrénées et la délégation régionale de l'ADEME, avec le soutien du conseil régional Midi-Pyrénées et la DIREN vise à informer les élus et les aménageurs de la région sur l'intégration dans leurs projets des trois grands axes du développement durable: qualité environnementale, qualité sociale et culturelle, gouvernance. Elle s'appuie sur un premier retour d'expériences de différentes initiatives menées en Midi-Pyrénées.
www.ademe.fr/midi-pyrenees/documents/publications/quartiers_durables.pdf

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
Ce document propose une méthodologie afin de favoriser l'intégration de l'environnement dans les SCoT, les PLU et les cartes communales, juin 2006, DIREN Bretagne

www.bretagne.ecologie.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=179

Quels sont les outils juridiques permettant d'introduire une dimension environnementale aux règles d'urbanisme élaborées par les collectivités territoriales ? Luc Picot, ETD, 2007
http://www.projetdeterritoire.com/climat/juridique.pdf

Pour en savoir plus sur l'ADDOU

- **Samuel Mignard – Pays de Rennes,**
  Tél. : 02 99 86 19 86 – mignard@paysderennes.fr
- **clé – conseil local énergie**
  Tél. : 02 99 35 23 50 – cle3@wanadoo.fr
- **Audiar – Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise**
  Tél : 02 99 01 86 40 – audiar@audiar.org
- **Yvon Basset – Délégation régionale Bretagne de l'ADEME**
  Tél. : 02 99 85 87 00 – ademe.bretagne@ademe.fr

Pour en savoir plus sur ATEnEE

- **Les délégations régionales de l'ADEME** (adresses sur le site www.ademe.fr)
- **Animation nationale du réseau ATEnEE :**
  - **Sophie Debergue (Département acteurs publics, ADEME),**
    Tél. 04 93 95 79 37 – sophie.debergue@ademe.fr
  - **Jérémie Bernard (ETD),**
    Tél. 01 43 92 68 13 – j.bernard@etd.asso.fr

Entreprises Territoires et Développement
30, rue des Favorites – 75015 Paris
Tél. 01 43 92 67 67 / Fax : 01 45 77 89 16
www.projetdeterritoire.com