

<b>ZAC DU PUIITS DE ROULLE</b> <b>COMPTE RENDU DE L'ATELIER URBAIN DU 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2010</b>
--

**1) INTERVENTION DE STEFAN SINGER DE ECO-HABITER 30**

**Rappel de présentation de la ZAC du puits de Roule :**

- 6 ha
- 120 logements
- 5 à 6 lots
- Etude de faisabilité terminée fin décembre 2009
- Phase de modification : 2010
- Phase pré-opérationnelle : 2010-2011
- Phase opérationnelle : 2012-2014

**Les intérêts des usagers actuels ou/et futurs**

- Des enjeux déjà exprimés par les riverains actuels : Les transports, les espaces verts, les écoulements pluviaux ...mais aussi la qualité environnementale des bâtiments...
- Des enjeux à identifier à faire exprimer, notamment à travers les ateliers proposés par l'association

**Le positionnement de Eco-habiter 30**

- Compatibilité avec l'habitat groupé en autopromotion
- L'association a pris l'initiative de faire se rencontrer tous les acteurs de ce projet avec la perspective d'intégrer un projet d'habitat groupé dans ce projet

**Les ateliers urbains d'Eco-habier30**

- Réunir tous les citoyens concernés à l'échelle d'un quartier :
- S'approprier langage et outils de la planification
- Préciser attentes et besoins, développer des solutions propres et adaptées
- Exprimer l'expertise et entrer en dialogue constructif avec tous les acteurs et décideurs

**2) INTERVENTION DE Aurélie Jarrit DE L'AGENCE D'URBANISME DE NIMES, JURISTE URBANISTE**

*NB : Agence d'urbanisme est une association de loi 1901, subventionnée par les structures d'Etat qui réalise des études d'urbanisme sur commande des collectivités (SCOT, communes, etc...)*

**Qu'est-ce qu'une ZAC ?**

- Définition donnée par l'article L.311-1 du code de l'urbanisme
- Opération d'aménagement et d'équipement publique :
  - opération d'aménagement
  - opération d'équipement : zone assez complexe et équipements variables
  - opération publique : zone stratégique de maîtrise du foncier, maîtrise de l'urbanisation, c'est la collectivité qui définit les règles et a des priorités (DUP, droit de préemption urbain DPU...), maîtrise des financements de l'opération, opération transparente (information du public et concertation)

**Quelle procédure suivre ? les étapes**

- Les études préalables : définir l'opportunité et la faisabilité. Comprend une première phase de concertation publique.

- Création de ZAC : constitution du dossier de création de la ZAC qui comprend plusieurs pièces réglementaires. Etape validée après approbation par délibération de la collectivité. Le dossier final comprend : Une note de présentation, un périmètre, un plan de la zone, une étude d'impact.  
**Cette phase est terminée pour la ZAC du puits du Roule.**
- Réalisation de la ZAC = Phase opérationnelle. Etudes détaillées du type « programmation » et bilan prévisionnel de financement. Très souvent, il y a à ce stade une modification du plan local d'urbanisme, avec enquête publique, pour rendre le projet compatible avec le règlement. Egalement : cession des terrains en fin de cette phase puis choix de l'aménageur (il peut y avoir ensuite plusieurs opérateurs pour la construction des différents lots dont un groupe d'Eco-habiter 30 ferait partie).
- Construction de la ZAC.

#### **Question posée : comment se passe la concertation ?**

Selon un représentant du comité de quartier riverain : Une présentation a été faite au comité de quartier avec une période d'enquête publique du 13 juillet au 15 Août 2009, période jugée mal placée.

Réponse : toutes les formes de concertation sont possibles et dépend des habitudes locales. Eco-habiter 30 essaye d'élargir et de rendre la concertation plus ouverte et plus diverse. Les observations doivent être mentionnées dans le rapport de création de la ZAC et la prise en compte ou le refus des requêtes formulées doivent être justifiées dans ce rapport.

#### **Question posée : jusqu'où peuvent aller les cahiers des charges définis par la collectivité?**

En terme d'équipements, de choix de l'aménageur, programme (mixité sociale) etc...

Réponse : cela se passe au moment de la cession des lots. A priori tout est envisageable tant que cela reste dans la limite du PLU.

#### **Question posée : le dossier de création de la ZAC est-il consultable ?**

Réponse : Oui, en mairie.

### **3) INTERVENTION DE FLORENCE FOMBONNE DU CAUE DU GARD**

*NB : Association de loi 1901 également dont le conseil d'administration est constitué de, collectivités, du Conseil Général, architectes, paysagistes. Sa mission du CAUE est d'apporter des conseils aux particuliers et aux collectivités en matière d'architecture et d'urbanisme. Centre Info-Energie et référent ADEME pour les subventions des collectivités.*

#### Approche environnementale de l'urbanisme

- Constat récent : trop forte consommation d'espace au détriment des surfaces agricoles et espaces verts, contradictoires avec le développement durable. D'où est née la loi SRU pour réduire cet étalement urbain. On est passé de 70 logements à l'hectare (cas des centres des faubourgs) à 10 logements par hectare (cas des zones pavillonnaires) avec les conséquences que cela a sur l'augmentation des surfaces de voiries, des collectes d'ordures ménagères, des déplacements individuels, de consommation de chauffage et de leurs conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre....
- Objectif : anticiper les coûts, les équipements (déplacements...), l'accès au logement, ... Assurer la mixité fonctionnelle à tous les niveaux.
- Mise en place de cadres de référence : Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire en 1999....Loi d'orientation sur l'énergie de juillet 2005. Toutes intègrent le développement durable.

- Ex ; loi SRU une dimension plus stratégique et de projet par rapport au POS. Incitation à avoir une vision globale à long terme avec stratégie environnementale.
- L'approche énergie-Climat : 3 objectifs réduction des GES, confort thermiques des espaces publics, transformation des phénomènes climatiques.
- Engagements pris par la France au travers :
  - Protocole de Kyoto
  - Développement des Energies Renouvelables
  - Maîtrise des pollutions atmosphériques
  - Plan climat 2004-2012
  - Grenelle de l'environnement
- Mesures réglementaires qui en découlent : nouvelles constructions d'ici fin 2010 seront BBC pour tous les bâtiments publiques et tertiaires, fin 2012 idem pour l'habitat.
- Les collectivités se doivent donc de considérer tous ces éléments dans ces projets d'urbanisme : « comment refaire la ville sur elle-même ? **La démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)** est un des outils mis en place pour intégrer toutes ces données que peut décider de mettre en place chaque collectivité (il s'agit d'une démarche volontaire et non obligatoire). La ZAC est une des occasions d'intégrer tout cela.
- 4 étapes de l'AEU :
  - identification des enjeux
  - proposition des éléments du projet
  - transcription opérationnelle des propositions dans les documents

le tout avec concertation des citoyens

L'AEU vient souvent rattraper les oublis des premières étapes.

#### **Question posée : qu'en est-il de la ville de Nîmes concernant cette démarche**

Réponse : Il y a une volonté de la ville de s'impliquer, notamment à travers l'agenda 21 et plusieurs projets d'éco-quartiers et de révision des transports. Même si on peut constater qu'il reste encore beaucoup d'information à diffuser pour bien expliquer ce qu'est un éco-quartier et si tout ne peut pas se faire partout du jour au lendemain.

#### **4) PRESENTATION DE LA ZAC PAR MR DUVAL, URBANISTE DE L'ETUDE DE FAISABILITE :**

ZAC créée il y a environ 10 ans avec la volonté de développement durable. Il est à une petite échelle par rapport d'autres ZAC.

#### **Les points qui sont considérés :**

- les déplacements nouveaux à intégrer avec les déplacements futurs, y compris pistes cyclables
- les espaces verts. Ce site a des atouts naturels très forts (clapas, végétation de garrigue ..)
- les collectes d'ordures ménagères
- l'hydraulique pluviale (deux bassins de rétention, des noues plantées)
- la re-concentration urbaine
- les bâtiments à basse consommation

- un habitat dit de 3<sup>ème</sup> âge
- la partie Est est réservée au logement social

**Ce qui ne bougera pas à priori :** les grandes zones qui sont déterminées par les clapas, tout comme les voies principales et leur sens de circulation. Pas de locaux commerciaux et sociaux de prévu, sauf peut-être un ou deux petits commerces à l'entrée. Les types d'habitat définis aujourd'hui à l'intérieur de chaque lot peuvent être interchangeables (on peut échanger les emplacements des uns et des autres).

**Proposition d'un riverain :** réaliser un parcours botanique à la place de l'espace Sud Ouest réservé aujourd'hui à des immeubles R+2 où se trouvent des espèces végétales à protéger selon ce riverain.

**Question posée : qu'est-ce qui dans le projet actuel permet de lui attribuer le titre d'éco-quartier ?**

Réponse de Mr Duval : par l'économie sur tous les points cités dans la présentation (transports, collecte des déchets, ...) La mixité sociale sera intégrée dans la suite du projet. La mairie ne sait pas encore si elle va confier la ZAC à un aménageur ou si elle va le faire en régie directe à cause des investissements plus importants que la prise en compte des éléments de développement durable demandent. Dans ce cas, c'est la municipalité qui aménage, réalise la voirie, réseaux et espaces publics. Elle attribuera directement les lots aux opérateurs (promoteurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, et... autopromoteur ?).

**Remarque de plusieurs intervenants du public :** on remarque un point fort sur le projet actuel c'est la place réservée à la préservation de l'espace naturel actuel. En revanche, il semblerait que les éléments sociaux soient moins pris en compte (bilan des équipements actuels dans les zones riveraines tels que commerces, locaux d'accueil et d'activité sociale, place publique,...) pour envisager de répondre à ce besoin dans cette nouvelle zone.

**Remarque d'ordre général :** la qualité des intervenants ce soir montre que les professionnels sont demandeurs de l'échange et de la concertation que propose Eco-habiter 30. Cela doit pouvoir à la fois rassurer les riverains qui pourraient penser que tout est figé et au contraire les inciter à participer aux ateliers futurs pour faire entendre la voix de chacun et faire remonter aux élus décideurs. Un climat de confiance a pu être créé et dialogue a été engagé entre riverain, futurs habitants et professionnels.

**Question posée : Quel est le rôle de Eco-habiter 30 par rapport aux requêtes formulées par les riverains ?**

Réponse Stefan SINGER : faire valoir auprès des décideurs et des professionnels le rôle que peut jouer l'association sur ce type de projet en permettant de formuler les besoins d'habitat durable en apportant le travail et la réflexion de futurs citoyens motivés pour ce type d'habitat. Le but est de faire progresser dans le même sens et en même temps l'action de l'association et de tout ceux qui sont concernés par ce projet.

Compte rendu rédigé par Claire Sassus.

##### **5) MESSAGE ADRESSE LE LENDEMAIN PAR STEFAN SINGER AUX PARTICIPANTS DE LA REUNION**

Bonjour à tous les participants du premier atelier urbain de lundi, 1er février, et aux

adhérents de l'association

L'atelier d'hier soir m'a fortement marqué de façon positive et je tiens à partager avec vous mes impressions. En effet, nous sommes ici sur un terrain peu connu. Trop rarement les conditions d'une réelle concertation sont réunies et les rapports entre citoyens, professionnels et élus sont généralement tendus voir conflictuels quand il s'agit de projets d'aménagement. Hier soir, en revanche, le dialogue a eu lieu. Le fait de concentrer l'atelier sur des questions très pragmatiques, a favorisé l'identification des marges de manœuvres qui subsistent évidemment, même à ce stade avancé de la planification.

D'autre part la présence de la majorité des parties concernées, des professionnels privés et publics, des usagers actuels et futurs, ainsi que le déroulement de la soirée, ont permis un échange direct et constructif.

Nous ne sommes qu'au début du processus. Cependant j'ai le sentiment qu'un climat de confiance a été restauré là, où auparavant dominait la méfiance et la confrontation. Sur cette base partagée, nous pouvons envisager de construire, atelier après atelier, sujet après sujet, une vision nouvelle de ce quartier à venir afin d'enrichir les travaux d'études déjà réalisées avec les attentes et demandes exprimées par les premiers concernés, les usagers.

Le point de départ de notre action est confirmé. Le projet même n'est pas remis en question, ni le programme défini par la Ville de Nîmes, ni l'approche globale des études déjà réalisées dont l'intelligence et la sensibilité pour le terrain ont été reconnues. Il s'agit maintenant de donner à l'expertise d'usage sa parole afin de parvenir à nos objectifs, à savoir de construire ensemble avec tous les acteurs un quartier où il fait bon vivre et qui tient compte de tous les enjeux et notamment les menaces sur les équilibres écologiques et sociétales.

Ceci est vite dit, mais difficile à réaliser. Il est plus facile de changer une réglementation que de faire évoluer les pratiques sociales. J'ai le sentiment que l'atelier d'hier soir a marqué une nouvelle étape dans ce sens. Cependant, nous sommes conscients qu'il s'agit là d'une véritable rupture avec les vieilles habitudes et que rien n'est encore joué. Des résistances ne manqueront pas de faire surface et des intérêts opposés se mobiliseront peut-être. Je ne peux qu'encourager tous les participants de poursuivre sur cette voie du dialogue et du travail rigoureux qui seuls sont susceptibles de créer un véritable mouvement vers une cité plus durable qui est dans l'intérêt de tous.

Et nous comptons bien les représentants du Comité de quartier de nous faire visiter le futur quartier quand la météo sera plus agréable. A notre charge le avec pique-nique...

bien à vous

Stefan Singer