

Pour un urbanisme rural de qualité

Avec quelle gouvernance ? Quelles compétences ?

Table ronde

Michel GILLOEN, Président du Pays Cœur de Flandre

Benoît PONCELET, Directeur du CAUE 59

Madame Danièle MAMETZ, Maire de Boeseghem

Thomas VANDAMME, EPF 62-59

James BLONDEL, SNAL

Stéphane ABEEL, Maître d'ouvrage Logis 62

Bernard DUBOIS, Responsable de Territoire Habitat 62-59

Denis RATELAGE, Maître d'ouvrage Habitat 62-59

Elisabeth MORTAMAIS, Paysagiste-conseil

La table ronde est animée par Philippe LALART, Directeur de la DDE 59.

Philippe LALART

Mes deux premières questions s'adressent aux élus : d'une part, parmi tout ce que nous avons entendu, qu'est-ce qui vous paraît être le plus important ? D'autre part, comment les élus – qui se sont fortement impliqués dans l'urbanisme durable – envisagent-ils maintenant le passage du SCOT et du PLU à l'action concrète ? Quelle gouvernance ? Comment s'organisent-ils pour gérer les problèmes d'échelles, de compétences, de structures, etc. ?

Danièle MAMETZ

Tout d'abord, le plus important est de ne pas considérer le SCOT comme une contrainte, mais au contraire de s'approprier ce document d'urbanisme, qui est un outil de gouvernance au service des élus. Ce sont les élus qui doivent faire vivre leur SCOT. Ensuite, il est également important de comprendre que le SCOT ne se suffit pas à lui-même : il s'agit en réalité d'un document d'urbanisme, dans le cadre d'un PADD.

En lien avec ce que nous avons déjà entendu, je souhaiterais d'ailleurs revenir sur ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Nous avons beaucoup parlé de l'habitat et de la croissance résidentielle, mais je voudrais signaler que le PADD aborde aussi les problématiques de l'emploi, de la croissance et du développement économique. C'est l'articulation de ces deux pôles, économique et résidentiel, qui doit permettre de parvenir à un territoire indépendant. Indépendant mais pas autarcique, donc se pose également la question des liaisons avec les territoires voisins.

Concernant enfin la façon dont nous voyons la mise en œuvre, je pense qu'il nous faut encore travailler à l'élaboration de nouveaux outils.

Michel GILLOEN

Il est certain que la mise en application est très complexe. Pour avoir discuté avec de nombreux techniciens et élus du territoire, je pense que nous travaillons trop séparément, du moins en Flandre Intérieure. Chacun cherche à construire son propre quartier en faisant mieux que le voisin. Il me semble que cet état d'esprit est encore bien présent, et nous devons à tout prix l'abandonner. Avancer dans la mise en application, pensée à l'échelle du territoire, c'est être capable de fédérer des projets à une échelle plus large que celle de la commune. C'est aux élus d'avoir ce courage. A

mon avis, si l'on n'aime pas prendre des risques, ce n'est pas la peine de se faire élire ! Avec les moyens qui sont les nôtres et de la bonne volonté, nous pouvons avancer. Les nombreuses études menées coûteraient d'ailleurs moins cher, et profiteraient à plus de monde, si elles l'étaient à plus grande échelle. Selon moi, la gouvernance, c'est interroger le voisin pour voir si l'on peut travailler avec lui.

Philippe LALART

Je m'adresse maintenant au partenaire qu'est le CAUE, qui accompagne et conseille : quel est votre point de vue sur tout ce qui a déjà été dit ?

Benoît PONCELET

En quelques mots, le CAUE n'est ni un bureau d'études, ni une administration. Créé en 1977, c'est une structure d'accompagnement d'une société qui est en mutation. En 2000, notre Conseil d'Administration a déterminé où nous devons porter le regard, selon trois grands axes : les cultures urbaines ; les enjeux entre ville et campagne ; mode de vie et proximité.

Comme nous ne pouvions interroger tout le monde, nous avons recherché un moyen de parvenir à un « effet de plateforme » à l'échelle du territoire, pour centraliser des informations utiles à tous (d'où notre vif intérêt pour tous les projets et expérience menée sur ce territoire). Pour ce faire, nous allons nous doter des outils les plus innovants qui existent aujourd'hui en France, et je pèse mes mots. A l'échelle nationale, les CAUE travaillent en effet en partenariat avec l'IGN pour créer ces outils de gouvernance, pour permettre d'observer ce qui est intéressant, et ce qui se fait de mieux chez les autres.

Ce qui importe n'est pas la technique, mais le triptyque qui motive notre action : comprendre, agir, transmettre. Comprendre le territoire, d'où il vient et comment il se transforme. Agir sur le territoire, saisir comment les acteurs en font bouger les lignes et s'intéresser aux mécanismes. Transmettre ce patrimoine qu'est le territoire, mais également transmettre des valeurs et de l'expérience.

Il est très important de placer l'habitant au cœur de ce triptyque : quand on aide les habitants à comprendre leur environnement, ou qu'on donne aux élus des arguments pour expliquer le bien-fondé d'un projet, tout le monde s'en porte mieux.

Notre mission repose sur un accompagnement pédagogique permanent, sous des formes et auprès d'acteurs variés, et dont vous trouverez des exemples notre site Internet. Nous entendons rester une petite structure mobile, ouverte et « questionnante », mais surtout « absorbante » de vos pratiques, pour gagner ensemble les paris qui sont devant nous.

Philippe LALART

Je vais maintenant demander à Thomas Vandamme de nous éclairer sur le rôle de l'Etablissement Public Foncier (EPF).

Thomas VANDAMME

L'EPF n'est qu'un outil, et comme tout outil, on l'utilise ou pas, bien ou mal... Ce n'est pas pour me dédouaner, je parle par expérience. Nous travaillons par convention avec les intercommunalités, en vérifiant que notre action foncière s'inscrit bien dans les objectifs du projet de territoire. Ensuite, nous travaillons par projet avec les collectivités qui portent ces projets, majoritairement des communes.

Nous avons été, et nous le sommes encore, essentiellement l'outil du renouvellement urbain, et nous sommes d'ailleurs surtout connus pour nos actions de traitement des friches industrielles. Nous achetons en effet tout type de bien, pour tout type de projet en renouvellement urbain. Ceci sans condition, même si notre volonté est de lutter contre l'étalement urbain. Ainsi, nous intervenons en zone d'extension urbaine, mais uniquement pour de l'habitat, et seulement si le programme immobilier prévoit au moins 25 % de logements sociaux locatifs. Depuis la fin du mois de juin, nous avons même rajouté un critère de densité sur lequel la commune doit s'engager.

Nous sommes un porteur foncier, qui rend possible les projets de communes avec ou sans moyens, en apportant des compétences, une assise financière et du temps. En termes de compétences, nous menons les négociations foncières, notamment grâce à notre expertise juridique. Nous prodiguons également du conseil en stratégie foncière. De plus, nous aidons à la maîtrise du foncier, en nous portant parfois acquéreur à la place des communes, pour leur laisser le temps de monter leur projet et de trouver des opérateurs. L'EPF, c'est également de l'observation foncière, de la mutualisation et de la diffusion de données, de l'accompagnement de projets et de démarches à toute échelle.

Philippe LALART

J'invite à présent les maîtres d'ouvrage à exprimer leur point de vue : comment s'organise le partenariat avec les élus ?

Denis RATELADE

Je suis relativement mal placé pour en parler, car je suis plutôt dans la construction pure. Je ne participe ni au développement du projet, ni aux négociations avec les communes. Ceci étant, il est certains que tous les cas existent : soit c'est la commune qui porte le foncier, soit c'est le bailleur social, soit il s'agit d'une mise à disposition *via* un bail emphytéotique. Il n'existe pas de règle stricte, et nous pouvons étudier tous les cas de figure.

Stéphane ABEEL

Pour compléter, j'estime qu'en tant que bailleurs sociaux, nous sommes également – au même titre que l'EPF – des outils au service des collectivités locales. Les bailleurs sociaux peuvent en effet répondre à une multitude de problématiques qui se posent aux collectivités, en termes d'habitat et en termes de logement. La diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population, les personnes âgées dépendantes, le handicap, l'insertion, la mixité sociale : autant de sujets sur lesquels les bailleurs sociaux peuvent partager le fruit de leur réflexion.

Bernard DUBOIS

Pour compléter encore, j'ajoute qu'il ne faut pas perdre de vue l'utilisateur du logement. Un travail pédagogique est nécessaire pour accompagner le changement, et le maître d'ouvrage doit y jouer son rôle en termes de communication. Il ne sert à rien de vouloir protéger l'environnement, si l'utilisateur final n'a pas appréhendé cette volonté : l'expérience m'a appris que l'on n'obtient pas les résultats escomptés. Les élus et nous-mêmes pouvons bien être convaincus par un projet, cela ne sert à rien sans une bonne communication auprès des utilisateurs.

James BLONDEL

J'ai la chance de pouvoir me montrer un peu provocateur aujourd'hui, car je représente le SNAL (Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Logement) et non une entreprise privée. Je voudrais donc revenir sur la « fatalité des lots libres » : il s'agit selon moi d'une vision caricaturale, qui ne demande qu'à évoluer. En effet, nous sommes des aménageurs, privés certes, mais nous avons d'autres activités que celle du lot libre. De même, la caricature de la parcelle de

terrain de 1 200 m² me semble un peu dépassée, dans la mesure où le marché s'adapte aujourd'hui aux besoins. Ainsi, pour les opérations que nous réalisons actuellement, la moyenne se situe en réalité entre 400 et 500 m² par parcelle.

Je voudrais également rappeler que le SNAL a participé au Grenelle de l'environnement, plus précisément aux démarches modificatives des règlements du code de procédure de l'urbanisme. Je tenais d'ailleurs à dire que les SCOT, les PLU et les autres documents d'urbanisme sont des outils, qui doivent simplement être mis en cohérence, pour que nous puissions travailler dans de bonnes conditions. Aujourd'hui, les règlements des PLU représentent trop souvent des contraintes en termes de hauteur ou de densité, et il est important que la situation évolue.

Philippe LALART

Je pense que la loi « Grenelle 2 » nous apportera bientôt un certain nombre de réponses dans ce domaine, notamment sur la densité et la déréglementation.

Elisabeth MORTAMAIS

Tout ce que j'ai entendu aujourd'hui me conforte dans cette conviction : les métiers de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme sont en train de se transformer. Cette transformation est liée à tout ce dont nous venons de parler. Beaucoup d'entre nous en sont très conscients, nous ne sommes plus dans l'image d'Epinal de l'architecte avec son nœud papillon. De plus, cette transformation s'opère également dans les formations dispensées dans les écoles d'architecture. Les futurs professionnels se considèrent plutôt comme des partenaires au sein d'une opération. Pour cette opération, plus le maître d'ouvrage est fort et sait ce qu'il veut, plus c'est intéressant. Face à un maître d'ouvrage qui ne sait pas réellement ce qu'il veut, ou qui pense que le travail de l'architecte, de l'urbaniste ou du paysagiste est un travail « en chambre », rien ne peut aboutir. De même, plus il y a de partenaires, apportant de l'information ou des compétences, plus notre travail en tant qu'architecte ou paysagiste est facilité, et plus il est passionnant.

Je voulais également insister sur la gestion du temps : les projets doivent se gérer à long terme, et non dans la précipitation comme c'est encore trop souvent le cas. Quand on monte un projet, ce n'est pas simplement pour demain, c'est aussi pour beaucoup plus tard. Cette question de l'anticipation est donc absolument primordiale.

Philippe LALART

Je vous pose maintenant, à tous, deux dernières questions. Existe-t-il un point particulier sur lequel il nous faut aller plus loin dans l'acculturation ? S'il fallait aujourd'hui mener une action concrète sur le sujet, que proposeriez-vous ?

Michel GILLOEN

Je reste axé sur le partenariat : je pense que lorsqu'on mène un projet, il est important que tous les acteurs potentiels soient présents. Dans ma fonction d'élus, c'est ce qui m'a le plus gêné : ne pas avoir tout le monde autour de la table en même temps, pour discuter des projets. C'est d'autant plus difficile dans les petites communes rurales. Tout au long de ma vie d'élus, j'ai souffert de ce manque de partenariat entre les différents partenaires. Si une chose doit évoluer, c'est bien celle-là : que nous soyons capables d'être tous autour de la table en même temps, pour le projet.

Madame MAMETZ

Pour répondre à votre question sur une action concrète, un certain nombre de projets d'écoquartier émergent actuellement sur le territoire de Flandre Intérieure. Je pense que la première chose que nous pourrions faire, au sein du SCOT, serait de réunir une commission où tous les élus,

techniciens et partenaires institutionnels qui veulent travailler sur ces projets soient conviés à le faire ensemble. Nous pourrions ainsi mutualiser les expériences, et avancer concrètement sur le terrain.

Benoît PONCELET

Je vais complètement dans le même sens : nous réalisons au quotidien que les uns et les autres n'ont pas le même système de valeurs, ni de représentation. La question de l'entité territoriale, au sens culturel du terme, est ici en jeu. Le danger est de perdre du temps, voire de se décourager. C'est pourquoi nous choisissons l'interprétation de la donnée, pour la rendre accessible, afin que nous ayons les mêmes modes de représentation sur l'ensemble du territoire. Ces outils que vous allez constituer, il nous importe de réaliser leur traduction pédagogique, pour que des scolaires aux décideurs, sur un même territoire, chacun ait les mêmes outils de décodage.

Philippe LALART

Peut-être avez-vous une proposition d'action concrète ?

Benoît PONCELET

Absolument : avant la fin de l'année, nous aurons mis en place un nouveau dispositif dans ce domaine, principalement constitué autour des intercommunalités volontaires.