

Un « Réinventer Rural », unique en France

À la suite d'un Atelier des territoires et après avoir adopté un projet de territoire 2017-2030, la Communauté de communes de Nozay a lancé une démarche d'appel à manifestation d'intérêt, pour la réalisation d'un projet multisite d'habitat innovant dans un beau paysage de bocage.

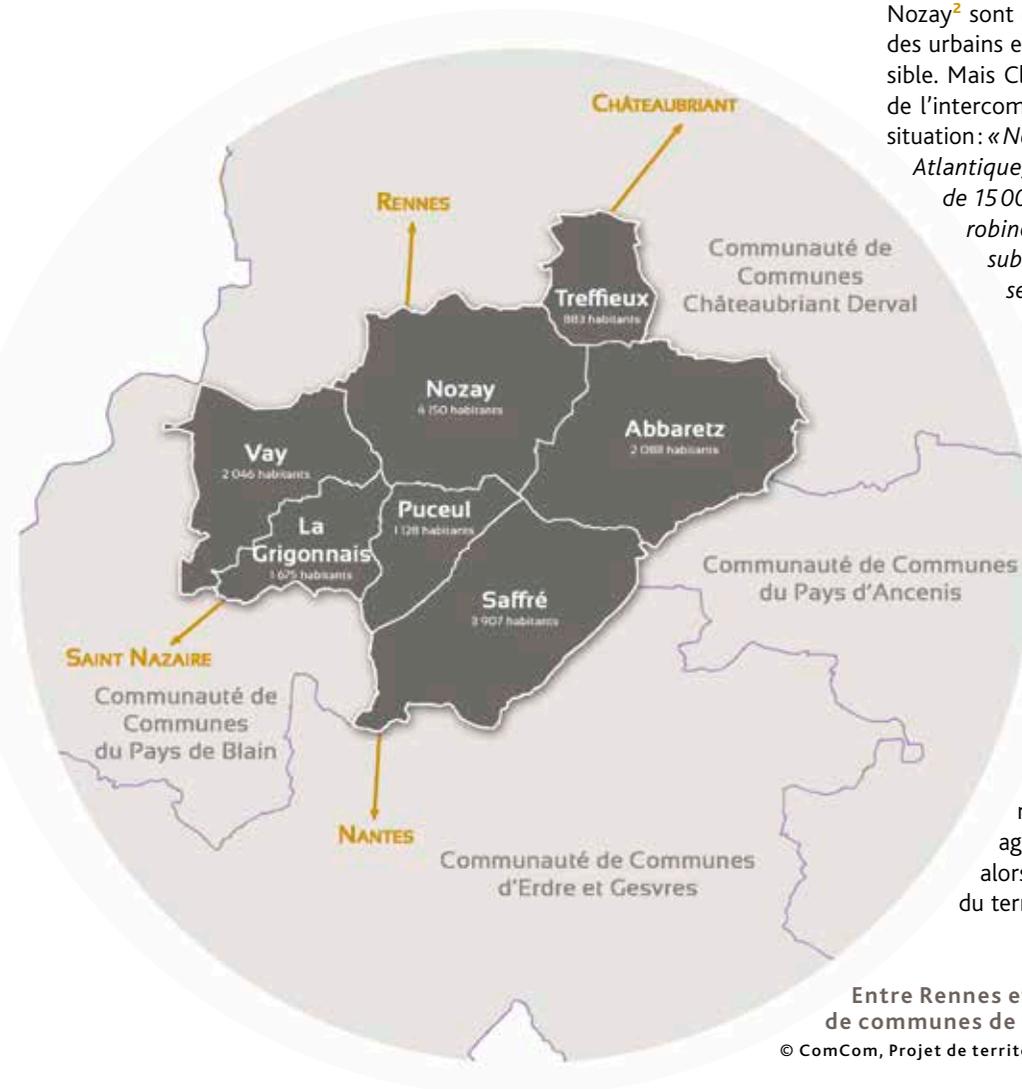
NOZAY
(LOIRE-ATLANTIQUE)

« Ce qui nous a marqués, c'est la présence du paysage, notamment les haies, les étangs, les ciels, même quand il pleut... et quand on arpente le territoire, on sent une vraie qualité dans les aménagements, le végétal, le bord des routes. Il ya des percées visuelles : on aperçoit souvent un clocher. Les bourgs restent vivants. On a envie de s'arrêter,

de se balader, de manger au bord d'un lac... » Quand il parle du territoire de Nozay, Mathieu Delorme, paysagiste urbaniste de l'atelier Georges¹, se fait presque lyrique. Ce territoire situé dans la troisième couronne de la métropole nantaise présente de multiples facettes entre ruralité et urbanité. Et, dans ce paysage de bocage, on se sent facilement bien.

Les élus de la Communauté de communes (ComCom) de Nozay² sont conscients de l'attractivité de leur paysage sur des urbains en quête de qualité de vie et d'un foncier accessible. Mais Claire Théveniau, maire de Puceul et présidente de l'intercommunalité, ne cache pas les risques d'une telle situation : « Nous sommes situés dans un département, la Loire-Atlantique, très dynamique, qui attire chaque année plus de 15 000 habitants nouveaux. On n'a pas eu à ouvrir le robinet de l'urbanisation. De 2006 à 2008, on a même subi l'explosion de la population qui ne trouvait pas à se loger dans l'agglomération de Nantes. Au niveau d'une petite mairie comme Puceul, nous n'avons pas l'ingénierie pour maîtriser l'urbanisation. »

En écho, Jean-Claude Raux, premier adjoint au maire de Saffré, vice-président chargé de l'animation territoriale de la ComCom, explique : « Nous avons la chance d'être un cadre de vie attractif à proximité de Nantes sans être des communes dortoirs. Mais nous n'avons pas voulu laisser les prix monter pour garder la mixité. » Quant à Jean-Claude Provost, le maire de Nozay et vice-président chargé de l'aménagement, il souligne la diminution du nombre des exploitations agricoles – de 51 à 37 – dans sa propre commune en l'espace d'un mandat municipal, même si « aucune terre ne reste en friche » et que les exploitations restantes ont grossi. Mais la cohabitation entre agriculteurs et urbains entraîne parfois des tensions, alors que l'élevage reste une des principales activités du territoire.



Entre Rennes et Nantes, la Communauté de communes de Nozay

© ComCom, Projet de territoire 2017-2030

De son côté, Marie-Chantal Gautier, maire de Vay, insiste sur la nécessité de « *ne pas avoir peur de cet apport humain très riche* » des nouveaux habitants et sur l'intérêt de cette mixité de population. Mais en passant d'un POS très laxiste à un PLU, sa commune a divisé par dix la surface urbanisable. C'est dans ce contexte, que la Communauté a été partie prenante d'un Atelier des territoires en 2017, qui a débouché sur un projet de territoire (cf. encadré) et une démarche d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour un projet multisite d'habitat innovant, le premier « Réinventer Rural ». Car les « Réinventer » ne sont pas réservés à Paris, au Grand Paris et aux métropoles ! La Communauté s'est lancée dans l'aventure lors du Forum des projets urbains du Grand Ouest à Nantes en mars 2019. Pour ce faire, elle bénéficie de l'appui de la DDTM avec Gilbert Lambert comme interlocuteur, et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, financée par l'État, assurée par l'atelier Georges (architecture, urbanisme, paysage) représenté par Mathieu Delorme, paysagiste urbaniste associé, et Édouard Bergeret, architecte urbaniste.

Pour Morgane Letanoux, directrice générale de la ComCom, la démarche a contribué à faire travailler ensemble communes et élus. Ce qui a permis de proposer ensuite les terrains de l'AMI avec des prix clairement affichés : « *Tout le monde a joué la transparence.* » Marie-Chantal Gautier le dit autrement : « *On a pris de la hauteur pour se demander : "Où est-ce qu'on va ?"* » Et Claire Théveniau, toujours très enthousiaste, d'ajouter : « *Cela permet de se donner des perspectives et, même si cela ne se fait pas, de rêver...* » Pour Jean-Claude Raux, « *Lâcher prise et faire confiance, ce n'est pas évident pour des élus. Là nous avons fait un pari sur l'avenir.* » Toujours un peu ironique, Jean-Claude



Le site de Bout-de-Bois à Saffré

© Julie Laloux

Provost n'en pense pas moins : « *Quoiqu'il arrive, on n'aura pas de regret, on aura été au bout de toutes les pistes...* »

LE CHOIX DES LAURÉATS

En cette fin de journée du mercredi 11 mars 2020, la France n'est pas encore confinée et s'apprête à élire ses maires et conseillers municipaux le dimanche suivant. Dans les locaux de la ComCom, le dernier conseil communautaire de la mandature ■■■

LE PROJET DE TERRITOIRE 2017-2030

« *Au-delà d'être un document de référence, ce projet que nous avons bâti ensemble, élus communaux et intercommunaux, et l'ensemble de nos partenaires, sera avant tout une feuille de route vers l'horizon 2030.* » C'est ainsi que Claire Théveniau, la présidente de la Communauté de communes de Nozay, présente le projet de territoire 2017-2030, en ouverture du document. Celui-ci fait suite aux réflexions et travaux menés dans le cadre de l'Atelier des territoires organisé de septembre 2016 à septembre 2017 autour du thème « Mieux vivre ensemble dans le périurbain », avec l'appui d'une équipe pluridisciplinaire conduite par Franck Hullaard et Mathias Rouet de l'agence INterland. Une démarche renforcée par le maintien de la Communauté de communes dans son périmètre actuel, dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale adopté en 2016, qui a conduit les élus à réfléchir au positionnement et à l'identité du territoire. C'est en effet un territoire rural ouvert sur la métropole nantaise, et dans un degré moindre, sur la métropole

rennaise, qui doit faire face à plusieurs enjeux spécifiques.

Le projet de territoire définit donc trois grands axes :

– **Un socle naturel identitaire et préservé.**

Riche de ses étangs et de sa ressource en eau potable, ce territoire d'eau est également celui de la « pierre bleue », patrimoine géologique et historique.

– **Des polarités fortes pour bien vivre ensemble.**

Fort de ses cœurs de bourgs disposant encore de commerces et de services, le territoire doit s'organiser pour faire face à quatre enjeux majeurs : l'accueil constant de nouveaux ménages, le vieillissement de la population, la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, et la diminution des déplacements longs réalisés, notamment, en automobile.

– **Des réseaux essentiels à la qualité de la vie.**

Il s'agit de définir une stratégie de mise en réseau des acteurs et des initiatives à l'échelle des sept communes. L'objectif est de promouvoir et de développer les mutualisations dans les domaines de l'économie, de l'éducation,

de l'emploi, des pratiques sportives et culturelles, mais aussi de l'écomobilité.

Dans l'axe n° 2, une des orientations stratégiques est de « *mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, et améliorant le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.* »

Le premier « Réinventer Rural » concrétise cette orientation, également inscrite dans le PLH communautaire 2014-2020. Deux autres démarches sont engagées en parallèle : l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à horizon 2023, dont le projet de territoire constitue une forme de PADD, et la création du « circuit des sept étangs », parcours cyclable reliant les bourgs et les sept étangs sur un itinéraire de 104 km. À noter également, la création en juin 2017 d'une nouvelle instance : l'Atelier des citoyens, pour favoriser la démocratie locale et participative. ■ A. L.



Le garage Toulou de Nozay, aujourd'hui inoccupé © Mathieu Delorme/atelier George



Le projet de réhabilitation du garage Toulou par l'atelier Cairos et Soliha 44 © Cairos-Soliha 44

--- est convoqué pour boucler les dossiers en suspens. Mais le gros morceau de la soirée est le choix des premiers lauréats pour les sites de l'AMI dans quatre communes (Abbaretz, Nozay, Puceul et Treffieux). Les trois autres communes (La Grignonais, Saffré, Vay) sont dans une procédure « *de concession* » pour des sites plus vastes, dont les réponses sont encore en cours de sélection.

Claire Théveniau commence donc par rappeler les principes de l'AMI : « *Les sept communes ont proposé exclusivement des sites dont elles ont la maîtrise foncière, afin de garantir une opérationnalité maximum.* » Ensuite, les sites répondent à des enjeux d'aménagement différents : ceux « *en cœur de bourg* », avec pour ambition de créer de nouvelles polarités en proposant des services et des occupations en symbiose avec la vie des communes ; ceux « *en extension de bourg* », à la lisière des zones urbanisées et des zones naturelles, dont il est attendu une forme d'excellence environnementale (alternative à l'imperméabilisation des sols, moindre consommation foncière...) et une intégration réussie dans le paysage.

Comme le souligne Mathieu Delorme en introduction, pour les quatre sites « *en concession* », les groupements concepteurs-opérateurs devaient présenter des « *intentions de projet* » et un calendrier. Le choix des lauréats par le conseil communautaire va déboucher sur un processus de six mois minimum, avec des ateliers permettant de préciser les projets et le montage opérationnel et financier. L'objectif est une validation des projets

finalisés par les conseils municipaux concernés fin 2020. Tel était du moins le planning avant la crise du Covid-19.

QUATRE PROJETS INNOVANTS

Le premier projet présenté concerne Nozay, la commune la plus peuplée (plus de 4000 habitants) où, depuis plusieurs années, l'ancien garage Toulou situé au cœur du bourg attend un nouvel usage. Quatre groupements ont présenté une offre, deux projets finalistes sont retenus. Le projet d'Haddock Architecture (Montreuil/Nantes) intitulé « Le garage des possibles » comporte un espace culturel, un motel de 260 m² et une agora prolongeant l'espace public. Pour Mathieu Delorme, « *la programmation est pertinente* », et des partenariats sont envisagés avec Le Voyage à Nantes, structure de programmation culturelle et touristique de Nantes Métropole, mais le groupement se positionne en assistant en maîtrise d'ouvrage. Autrement dit, il n'est pas associé à un opérateur. Ce n'est pas le cas de l'atelier Cairos (Pantin, 93) qui propose un projet avec Soliha 44, acteur bien connu de la réhabilitation de l'habitat privé, autour d'une offre originale de logement social, couplé à des ateliers d'artisans, une halle commerciale et un gîte communal de 4 chambres. Soliha est prêt à signer un bail à réhabilitation du garage pour la partie habitat. « *La programmation est à simplifier* », souligne Mathieu Delorme avec une partie commerciale (400 m²) sans doute surdimensionnée et un gîte à calibrer. Une élue demande s'il n'est pas possible de mixer les deux projets. Mais il faut désigner un seul lauréat. Ce sera le groupement Soliha – Cairos. Pour le site de la route de Nozay dans la commune de Puceul, le choix est simple : un seul groupement (Schirr-Bonnans, Gaudoin, Belenfant Daubas, Onzième étage) propose la reconfiguration de l'espace public, emprise des anciens ateliers de la Cuma, où sont installés l'atelier de marionnettes de la compagnie Paris-Bénarès, des cabinets médicaux et une structure périscolaire. Les architectes souhaitent ici réinventer la cour de ferme, espace central de rencontres intergénérationnelles. Un projet

ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE DE L'ATELIER

Franck Hulliard et Mathias Rouet, INterland (mandataire); Nicolas Bonnenfant, Coloco; Xavier Desjardins, Acadie. Ségolène Pujos et Émilie Servant (Alphacoms) ont accompagné la ComCom avant, pendant et après l'atelier.



Sur le site d'Abbaretz, un projet d'habitat intergénérationnel © Koyo – Cartouche

d'habitat intergénérationnel est envisagé avec notamment des logements pour seniors. La compagnie Paris-Bénarès veut aménager de nouveaux locaux, les anciens pourraient être utilisés par une maison médicale. La question est celle de la faisabilité financière. « *Il faut mixer un montage financier et le parti pris architectural et urbain* », plaide Mathieu Delorme. On retrouve la préoccupation intergénérationnelle avec le site d'Abbaretz, un vaste champ, pour lequel trois groupements ont présenté une offre. Deux finalistes ont été retenus. Koyo (Paris) et Cartouche (Rezé, 44) proposent « Vivre le temps qui passe, ensemble », soit un projet d'habitat intergénérationnel avec un espace « maison Koyo » destiné à des personnes âgées et un espace « appartements Koyo » à l'étage destiné aux jeunes familles. Un parking mutualisé et des espaces communs sont prévus, notamment un jardin partagé en fond de parcelle. Le montage associe l'office public Habitat 44, « *opérateur solide et compétent* », selon les mots de Mathieu Delorme. Le projet « Le chemin des partages » de Schirr-Bonnans, Gaudoin, Belenfant Daubas, Onzième étage innove en proposant un espace adaptable en colocation pour personnes âgées et jeunes actifs sous forme de petites maisons accolées. Le projet Koyo – Cartouche est finalement lauréat.

Enfin à Treffieux, la commune la plus tournée vers Châteaubriant – ville voisine de plus de 12 000 habitants – le premier site proposé est celui de l'ancien bâtiment de la Poste, désaffecté depuis de nombreuses années. La ferme voisine a été préemptée par l'EPF, l'agence foncière de Loire-Atlantique. Ce qui offre des possibilités supplémentaires. Sur les quatre propositions faites, un seul projet a été retenu, celui de l'association Une famille, un toit, pour un lieu d'hébergement temporaire accompagné pour tout public ayant un projet sur le territoire. L'innovation réside dans un habitat à destination d'un public fragilisé en colocation. Le projet s'appuie sur une équipe bien structurée. Sur l'autre site de Treffieux, le lotissement des Chaumains resté inachevé, il a été décidé de continuer à réfléchir sur l'implantation d'habitats légers, des maisons en bois, avec la même association Une famille, un toit. Une démarche d'insertion de personnes en difficulté pourrait être mise en œuvre dans ce projet.

Après avoir déclaré les équipes lauréates, le conseil communautaire décide d'attribuer aux équipes non retenues une indemnité de 3 000 €, pour Haddock Architecture, et de 5 000 €, pour Schirr-Bonnans, Gaudoin, Belenfant Daubas, Onzième étage,



Une centralité de bourg, à Puceul

© Schirr-Bonnans, Gaudoin, Belenfant Daubas, Onzième étage

UNE RECHERCHE POPSU TERRITOIRES

Le territoire de Nozay a été retenu dans la deuxième sélection de projets de recherche-action au titre du programme de recherche et d'évaluation sur les « Réinventer » du Plan urbanisme construction architecture (Puca). Ce projet intitulé « Apprendre du premier "Réinventer Rural" ». Les vecteurs d'attractivité du territoire de Nozay est porté par Yvan Okotnikoff (École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, Ipraus-AUSser) en association avec la Communauté de communes.

du fait du nombre de sites sur lesquels ce groupement s'est positionné. Une convention tripartite entre les équipes lauréates, les communes concernées et la Communauté définira les modalités de poursuite de la démarche ainsi que les aspects financiers. Les élus locaux comptent beaucoup sur un ensemble de partenaires financiers, la Région, le Département, la Banque des Territoires, voire l'État lui-même, pour compléter le bilan des opérations et financer les indemnités aux équipes non retenues. Une pratique pas très répandue, même dans les métropoles ! Preuve que ce premier « Réinventer Rural » innove dans bien des domaines. ■ **Antoine Loubière**

① L'équipe d'AMO du premier Réinventer Rural : Mathieu Delorme et Édouard Bergeret (atelier Georges), Stéphan Le Carou (SLC conseil), Chloé Habig (Métropolis communication), Mathias Rouet (Acadie).

② Créée en 1995, la Communauté de communes regroupe les sept communes du canton de Guémené-Penfao : Abbaretz, La Grigonnais, Nozay, Puceul, Saffré, Treffieux, Vay, soit 15 877 habitants sur une surface de 273,48 km² (56 hab./km²).

ÉQUIPE POPSU TERRITOIRES

Yvan Okotnikoff (Ensa de Paris-Belleville, Ipraus-AUSser) et Lolita Voisin, École de la nature et du paysage de Blois, Citeres), responsables scientifiques, Charles Rives (Ensa de Paris-Belleville, OCS-AUSser), André Lortie (Ensa de Paris-Belleville, Ipraus-AUSser).