

OBSERVATOIRE DE MIQUELON

De la mise en oeuvre à l'évaluation des objectifs
de la Charte d'aménagement du nouveau village



2024-2025

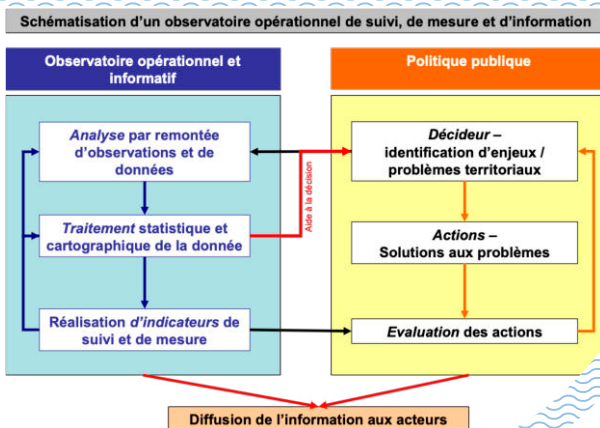
Soumis au risque de submersion et à un Plan de prévention aux risques littoraux qui classe en zone rouge une grande majorité du village actuel de Miquelon, la commune de Miquelon-Langlade s'est lancée depuis 2022 dans une démarche de projet pour aménager un nouveau village, en zone abritée du risque, afin de garantir aux habitants un développement durable sur leur territoire. En 2024, la Commune a créé un observatoire du projet de relocalisation pour suivre, mesurer et aider les acteurs à coconstruire une démarche durable.

Un Observatoire, qu'est-ce que c'est ?

Généralement entrepris sur une thématique spécifique concernant l'environnement, l'économie, le secteur social, politique ou culturel, les dispositifs d'observatoires **accumulent de la donnée, la traitent, et la diffusent à l'institution pilote** ou à un groupe d'acteurs, afin de les guider dans le choix, en alimentant la décision politique avec des données tout autant quantitatives que qualitatives. C'est un **outil d'aide à la stratégie territoriale** ainsi qu'à **l'évaluation d'une politique publique**.

A quoi ça sert ?

L'objectif de l'Observatoire est d'**aider la Commune de Miquelon-Langlade à organiser, piloter et mettre en œuvre une stratégie partagée** qui ne soit pas fonction d'un territoire administratif mais d'un projet et de l'enjeu territorial qu'il implique. Dans le projet d'aménagement du nouveau village de Miquelon, la stratégie territoriale a été construite avec les acteurs et partenaires du projet lors de l'Atelier des Territoires qui s'est déroulé de janvier 2022 à septembre 2022, et qui s'est soldée par la **signature d'une charte d'engagement autour des principes fondateur du futur projet**.



Comment fonctionne-t-il ?

L'observatoire du projet repose sur une **série d'indicateurs** coconstruits avec les partenaires signataires de la Charte d'aménagement du nouveau village de Miquelon. Les indicateurs sont des critères d'évaluation qui permettent de traiter la donnée, la trier et de nourrir l'observatoire. Ils sont au nombre de **13 grands thèmes**, déclinés en sous-thèmes. Des **fiches par indicateur** sont réalisées annuellement pour observer l'évolution du projet, estimer et évaluer les points d'amélioration à apporter. Un **code couleur** (vert, jaune rouge) est associé aux indicateurs pour estimer la réussite de l'objectif.



A qui va-t-il servir ?

Les **données annuelles issues de l'Observatoire serviront aux acteurs et partenaires du projet** (les élus de Miquelon-Langlade, l'Etat, la Collectivité Territoriale, la Banque des Territoires, France Nation Verte,...) pour guider leur choix stratégique dans la mise en œuvre du projet de relocalisation à l'échelle de l'ensemble du territoire de Miquelon-Langlade.

Les fiches de synthèse produites dans le cadre de l'Observatoire sont **rendues publiques et accessibles à toute personne qui le souhaite**.



La Charte d'aménagement du nouveau village, un document fondateur de l'Observatoire

Une Charte, pour quoi faire ?

Dans un contexte de changement climatique qui menace le devenir du village de Miquelon, la commune de Miquelon-Langlade, la Collectivité Territoriale et l'État se sont engagés en janvier 2023 dans une gouvernance tripartite pour aménager la zone au sud du pont, inscrite au STAU et ainsi permettre aux générations à venir d'être protégées du risque de submersion. La Charte est le document fondateur d'un engagement politique partagé pour la relocalisation du village de Miquelon.

La Charte permet de **poser les ambitions et les objectifs portés par les acteurs du territoire et les décideurs partenaires**. Elle articule les leviers et les moyens pour coordonner une stratégie d'interventions sur la zone de développement identifiée dans le STAU.

Elle vise à long terme, et d'ici une cinquantaine d'années, le transfert du village situé dans la plaine de Miquelon vers la nouvelle zone située au Sud du Pont. Elle **doit permettre d'assurer une transition douce**, et dans le respect des populations en place, et non à contraindre au déplacement.

Les ambitions de la Charte

Treize idées fortes lui sont attachées :

l'échelle du projet qui concerne le nouveau secteur et le village actuel ; **la coopération tripartite des acteurs** décisionnels : ciment du projet ; **la concertation et la coconstruction** comme moteurs du projet ; **l'accompagnement d'un déplacement volontaire** tant que le risque climatique le permet ; **la visibilité financière** par étape pour rendre le projet transparent ; **la construction d'un village résilient** et intégré au cadre environnant ; **la renaturation de l'ancien village** pour diminuer les effets de l'anthropisation sur le milieu naturel ; **l'implantation dans les écosystèmes**

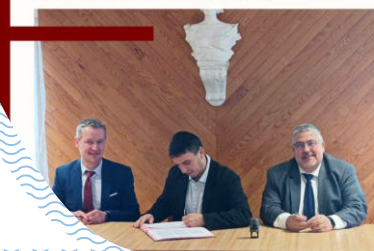


devra limiter les effets anthropiques ; le **maintien des dessertes et de la mobilité** devra être garanti ; le nouveau village devra faire une **place aux primo-accédants** ; la garantie d'une **qualité de vie équivalente** ; et celle des **équipements publics également** ; la **planification des activités économiques**.

Ces ambitions ont été transformées en indicateurs afin d'évaluer, suivre, mesurer leur réussite dans le temps. **Chaque fiche présente dans le rapport annuel de l'Observatoire détaille les indicateurs**, dresse un état des lieux de la situation annuelle et évaluent la conduite du projet d'aménagement et de relocalisation du village de Miquelon.

SIGNATURE DE LA CHARTE "AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DU VILLAGE DE MIQUELON"

SUR PROPOSITION DU CABINET ALPHAVILLE



Judi 19 janvier 2023, **Franck Detcheverry**, Maire de Miquelon-Langlade, **Bernard Briand**, Président de la Collectivité Territoriale, et **Christian Pouget**, Préfet de l'archipel, se sont réunis en mairie afin de signer la Charte d'Aménagement et développement du village de Miquelon.

CHARTÉ : Aménagement & développement du village de Miquelon

3. Signataires

Monsieur le Maire
de la commune de Miquelon-Langlade

Monsieur le Président
de la Collectivité territoriale
de Saint-Pierre et Miquelon

M. le Préfet
de Saint-Pierre et Miquelon



Où la trouver ?

Par la signature de cette Charte, les trois partenaires (Commune, Etat, Collectivité Territoriale) se sont engagés à porter, les objectifs de la Charte de façon forte et déterminée, et à s'investir sur le temps long dans ce projet nécessaire au devenir du village de Miquelon, à son attractivité, et à la protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque de submersion.

La Charte est consultable en ligne sur le site internet de la Mairie de Miquelon, dédié au projet (mairiedemiquelonlanglade.fr/amenagement-du-futur-village-de-miquelon/)

OBSERVATOIRE DE MIQUELON

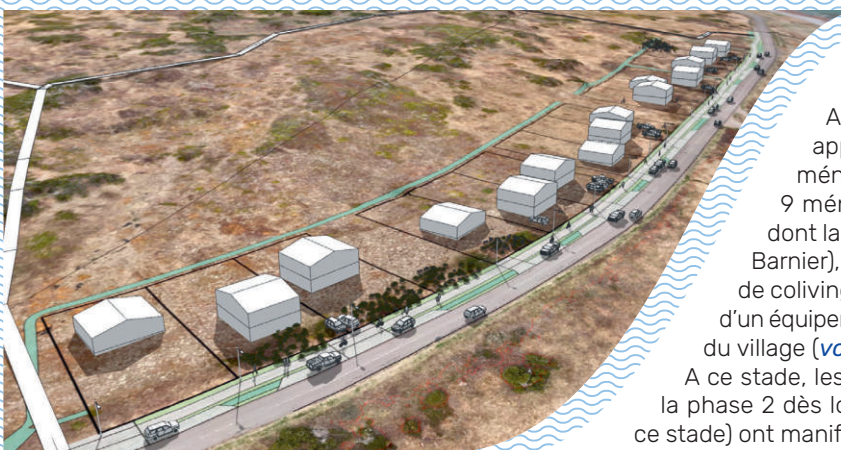
Le processus de mise en œuvre du projet

Le projet d'aménagement fait appel à une démarche volontairement expérimentale et agile, fondée sur une coopération et une participation forte des acteurs du territoire.

Le suivi et l'observation du processus permet d'améliorer en continu la méthodologie mise en place afin de permettre une transparence auprès des acteurs du territoire et des partenaires du projet, et de garantir la réussite du projet, *in fine*.

Échelle d'application et localisation du projet d'aménagement

Le processus d'aménagement du nouveau village s'étendra sur un temps long de 50 à 75 ans. La première phase consiste à construire le quartier pionnier démarré en 2024. En parallèle des nouvelles constructions sur la zone de projet, le village actuel se déconstruira dans un processus long. Néanmoins, il ne s'agit pas de réaliser une extension urbaine du village de Miquelon dans la nouvelle zone, mais bien un nouveau village qui remplacera, à long terme, le village actuel pour mettre la population à l'abri du risque de submersion.



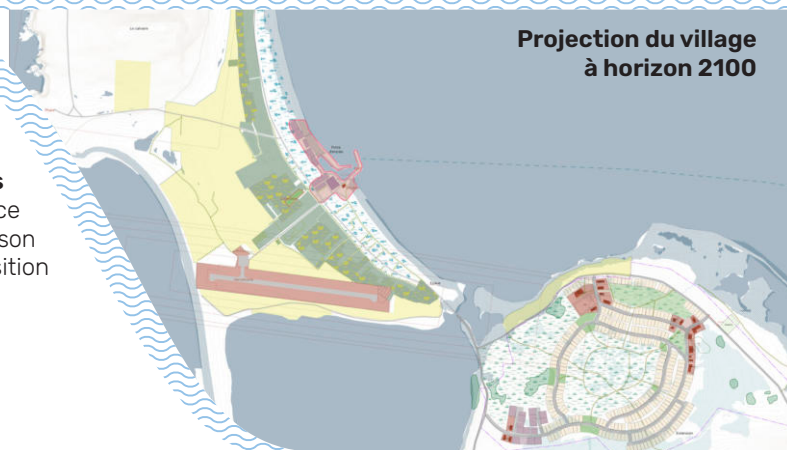
Le futur village est-il seulement une extension du village sur le plain?

A l'été 2025, les 15 premières parcelles de la phase 1 appelée « Phase pionnière » ont été attribuées à des ménages volontaires : 4 ménages primo-accédants, 9 ménages pionniers (résidents actuels de Miquelon dont la propriété sera rachetée par la Mairie via le Fonds Barnier), et une parcelle attribuée à la Mairie pour un projet de coliving. Cette phase prévoit également la construction d'un équipement refuge en cas de submersion pour l'ensemble du village ([voir fiche n°13](#)).

A ce stade, les premiers permis de construire sont déposés, et la phase 2 dès lors engagée. D'autres ménages pionniers (six à ce stade) ont manifesté un intérêt pour une parcelle en phase 1-bis.

L'échelle de mise en œuvre a-t-elle été respectée?

L'échelle de mise en œuvre a été respectée dans la première phase (15 premières parcelles) : le **permis d'aménager** signé à l'été 2025 prend en compte ce premier périmètre « d'urgence » mais en mentionnant son intégration dans le périmètre global de la recomposition de l'ensemble du village.



Un épisode climatique a-t-il accéléré l'aménagement du nouveau village ?

Aucun épisode climatique de submersion entre 2023 et 2025 n'est venu perturber ou accélérer le processus de projet.

Le calendrier initial a-t-il été respecté?

La Collectivité Territoriale avait introduit en 2023 la possibilité d'une « révision partielle » de son document d'urbanisme (STAU) pour accélérer le calendrier réglementaire. De plus, la réalisation d'une évaluation environnementale conjointe entre le plan (STAU) et le permis d'aménager a accéléré la procédure, notamment en mutualisant l'enquête publique.

Le calendrier initial d'un an et demi pour arriver aux premiers PC déposés a ainsi été globalement respecté à trois mois près dans la signature des documents administratifs et dans le début des travaux opérationnels.

La coopération tripartite des acteurs décisionnels du projet d'aménagement

Afin que le projet puisse se développer et prendre effet dans le temps et l'espace, sans être contraint par des aléas politiques, financiers ou administratifs, la coopération entre les trois décideurs présents sur le territoire (Commune, Etat, Collectivité Territoriale) est une ambition forte portée par chacun d'entre eux à travers la signature de la Charte d'aménagement. Cette coopération permet de préserver l'intérêt public dans le projet d'aménagement.



La coopération tripartite entre les acteurs signataires de la Charte a-t-elle été maintenue dans le temps?



La participation des trois décideurs aux réflexions stratégiques du projet d'aménagement s'est ralentie depuis 2022, date à laquelle la réflexion autour du village de Miquelon a été entamée.

Les comités stratégiques sont parfois davantage suivis par les acteurs de terrain que par les acteurs décisionnels. Néanmoins, les trois signataires de la Charte accompagnent l'ensemble des réunions techniques, sur la révision du STAU, le permis d'aménager, ou encore les réflexions à l'échelle du plan-guide global.

D'une coopération tripartite à une gouvernance plurielle

Dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, la démarche s'est enrichie de **nouveaux partenaires**, notamment des partenaires financiers, pour permettre au projet d'aboutir. Ainsi, outre l'échelon local, l'État est présent à travers le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, le ministère de l'Intérieur et des Outre-mer, et le ministère de la Culture. Le Fonds vert : France nation verte, et la Banque des territoires participent au financement du projet de relocalisation.

Stratégie d'adaptation aux changements climatiques Déploiement du village de Miquelon

Partenaires :

GOUVERNEMENT

Saint-Pierre
Miquelon

BANQUE des
TERRITOIRES



Mairie...
de Miquelon-Langlade

Maîtrises d'œuvres :



ARTELIA



Le projet d'aménagement a émané de la population : sa concrétisation s'est poursuivie dans la même logique de construction participative. Aussi, afin que les habitants et l'ensemble des acteurs puissent être impliqués dans la transformation du territoire, et pour que chacun puisse s'approprier le projet, les partenaires se sont engagés à communiquer régulièrement sur les avancées du projet et à organiser les débats en particulier lors des phases décisives. Point sur la concertation menée.



Maintien de la concertation dans le temps

Dès le lancement de la réflexion autour du devenir du village, les élus locaux ont souhaité y associer l'ensemble de la population (enfants et jeunes compris).

La concertation du public a lieu en continu depuis 2022, impliquant les enfants des écoles (primaire et collège), les groupes d'acteurs thématiques (entreprises, associations, habitants...) selon les réflexions en cours, et les ménages dits « pionniers », c'est-à-dire les ménages qui se portent volontaires pour déménager au sud du Pont. **La concertation est particulièrement active lors des semaines de résidence** (quatre par an) que l'équipe de maîtrise d'œuvre effectue.



Un essoufflement de la participation

Malgré des concertations qui varient d'une année sur l'autre et implique des acteurs différents, **la participation citoyenne tend à s'essouffler**. Les ménages pionniers sont particulièrement impliqués et portent la démarche localement, mais le reste de la population est peu présent en réunion publique.

Seuls des ateliers thématiques et/ou des événements plus festifs attirent davantage de monde.

Cela s'explique par la durée du projet qui s'étire et n'amène pas de nouveaux enjeux problématiques sur le territoire.



Une information en continu

Afin que l'ensemble des habitants de Miquelon-Langlade puisse être informé de l'évolution du projet et des concertations menées, **un site internet de la Commune** a été créé et lancé en 2023, avec une page dédiée au projet sur laquelle sont communiqués les rapports, les documents relatifs au projet, etc. Une **chaîne Youtube** de la Mairie a été créée sur laquelle toutes les résidences sont résumées sous forme vidéo. **Des communiqués réguliers ont lieu sur les réseaux locaux** (Facebook, LinkedIn et Cheznoo.net) et dans la presse (SPM 1ère et autre).

Le calendrier initial a-t-il été respecté?

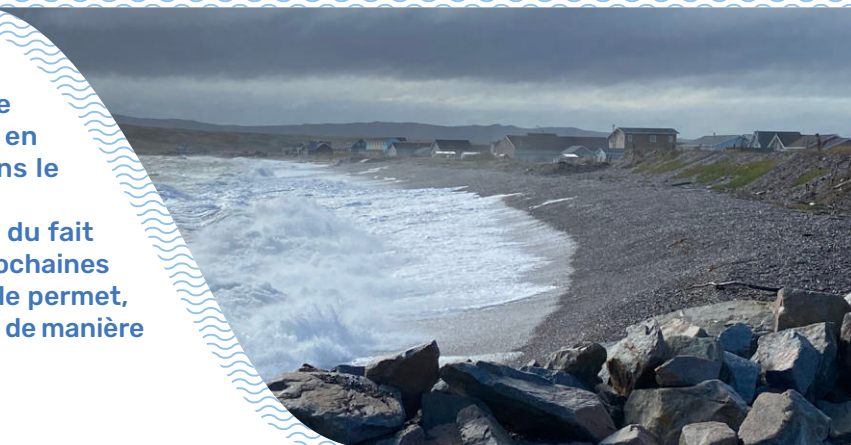
Le calendrier initial est respecté, les concertations régulières et effectuées à chaque résidence.

Seule deux résidences ont été impactées au cours de l'année 2024 par les élections sénatoriales et européennes pour lesquelles le droit de réserve des élus locaux s'est appliqué. Toutefois, elles n'ont pas empêché la consultation des citoyens par la Maîtrise d'œuvre et la poursuite du travail individuel mené avec les ménages pionniers.

L'accompagnement d'un déplacement volontaire tant que le risque climatique le permet

L'objectif du nouveau village est de permettre à tous les habitants de Miquelon de continuer à vivre sur l'île en étant protégés du risque identifié dans le PPRL.

Ce risque, avéré, pourrait s'intensifier du fait du changement climatique dans les prochaines décennies. Aussi, tant que la situation le permet, le transfert des habitations s'organisera de manière volontaire.

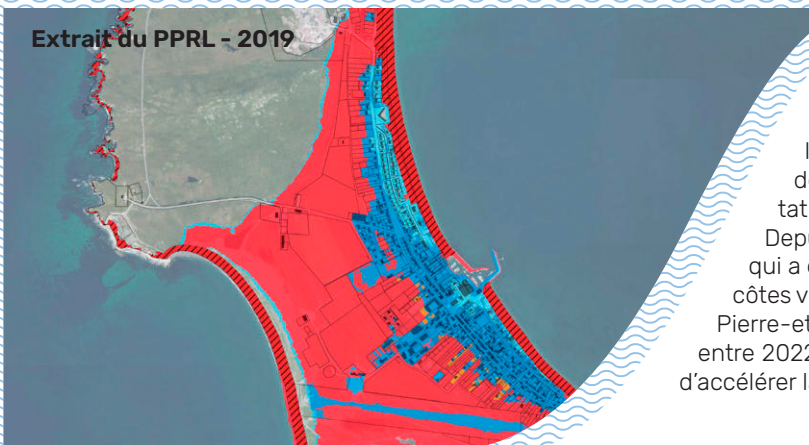


Pas de nouvel épisode climatique d'ampleur, le déplacement reste volontaire

Inscrit dans la Charte, l'engagement pris par les décideurs est de n'imposer aucune relocalisation d'habitation tant que le risque le permet.

Depuis le passage de l'ouragan Fiona en septembre 2022 qui a engendré des dégâts et pertes conséquents sur les côtes voisines de l'archipel, en épargnant néanmoins Saint-Pierre-et-Miquelon, aucun nouvel épisode de cette ampleur entre 2022 et 2024 n'a eu lieu. Ainsi, il n'a pas été nécessaire d'accélérer la relocalisation du village.

Extrait du PPRL - 2019



Priorité à une zone refuge

Dans la phase 1, phase d'urgence dite « Phase pionnière », un emplacement et des éléments approfondis de programmation pour le refuge ont été travaillés. Le refuge est composé du centre incendie-secours et la salle des fêtes, qui peuvent fonctionner en « mode refuge » pour **accueillir 200 habitants en période de crise**. Un emplacement a également été défini et inscrit dans le document d'urbanisme et le premier permis d'aménager. Les études pré-opérationnelles se poursuivent pour lancer la désignation d'une maîtrise d'oeuvre fin 2025 / début 2026.



Le village actuel est-il toujours protégé ?

Un **PAPI** (programme d'actions et de prévention des inondations) a été lancé en 2021 sur la commune de Miquelon-Langlade et un avenant a été signé. Il permettra la poursuite des investissements réalisés sur le village actuel pour l'adapter au changement climatique et limiter la vulnérabilité des biens et des personnes présentes.



Une visibilité financière par étape pour rendre le projet transparent

À ce stade la stratégie foncière n'est pas finalisée. Une méthode d'évaluation des biens a été mise en place par la DFIP, mais le calendrier de financement n'est pas encore connu, ce qui ne permet pas de réaliser de perspectives fiables. Aujourd'hui, il n'est pas encore possible d'apporter des réponses à l'ensemble des questions posées sur la propriété et la vente, ou encore le leg, en cas de départ du village actuel vers le nouveau village.



LE FUTUR DU VILLAGE DE MIQUELON QUESTIONS/RÉPONSES



Qu'en sera-t-il l'aménagement du village ?

Qu'en sera-t-il du nouveau village ?
Y aura-t-il de vivre à l'abri présent dans le

Que deviendra ma maison une fois rachetée ?

Tout bâtiment racheté sera **déconstruit sur financement du FPRNM**, les parcelles seront ensuite re-naturées et rendues inconstruisibles dans le document d'urbanisme. La réhabilitation pourra comprendre des jardins cultivés, de l'agriculture (élevage, maraîchage...)

Que deviendront les parcelles non bâties du village actuel (jardins, potagers...) ?

Les parcelles non bâties ne sont pas éligibles au Fonds Barnier. Elles resteront au propriétaire actuel. **Celles qui sont bâties et qui seront vendues, seront déconstruites et re-naturées.** Elles deviendront la propriété d'un établissement public et ne pourront être rachetées par les anciens propriétaires, ou par d'autres.

Est-ce que ma maison pourra être rachetée sans conditionner un emménagement dans le nouveau village ?

Qu'est-ce que le Fonds Barnier intègre comme biens dans le rachat ?

Une stratégie foncière toujours en attente de finalisation

Extrait de la méthode de calcul DFIP - 2024

LA DÉTERMINATION DES VALEURS VÉNALES

L'évaluation aboutit à la détermination d'une **valeur** (et non d'un prix).

Pour chaque bien, la **valeur vénale** correspond à la **moyenne entre la valeur obtenue par la méthode par comparaison et celle obtenue selon la méthode du coût de construction**.

Si la valeur par le coût de construction est inférieure à celle obtenue par la méthode comparative, **valeur retenue est celle de la méthode par comparaison**.

LE CALCUL DU COÛT D'ACQUISITION AU TITRE DU « FONDS BARNIER »

Le coût d'acquisition, versé au propriétaire, est calculé en prenant en compte :

- l'**indemnité principale** correspondant à la **valeur vénale du bien estimé** (cf. ci-dessus)
- une **indemnité de rempli**, calculée forfaitairement en proportion du montant principal (estimée à 10%) ; elle représente le montant des frais et droits que le vendeur pour reconstituer en nature son patrimoine.

Seule la méthode d'évaluation des biens résidentiels a été mise en place par l'Etat et la DFIP à l'automne 2024. Elle permet d'estimer le montant de rachat par le Fonds Barnier des logements des habitants volontaires pour un déplacement. Des réponses pour les autres situations (logements secondaires, bâtiments à destination économique, équipements publics, legs...) devraient être apportées prochainement. Outre la stratégie, les origines des financements devront être éclaircis et stabilisés. Grand Paris Aménagement accompagne la Mairie pour l'écriture du bilan d'aménagement et ainsi anticiper les coûts du projet.

La stratégie foncière a-t-elle été faite en concertation ?

Une méthode d'évaluation des biens spécifique à Miquelon a été réalisée par les services de l'Etat, en s'appuyant sur un échantillon d'habitants volontaires (matériau de leur logement, rénovations récentes, etc.), ainsi que par l'équipe d'AMO.

La stratégie foncière se poursuivra en concertation avec les partenaires et décideurs et à partir de la réglementation en cours, des enjeux climatiques et de leur caractère d'urgence. Les habitants ne seront pas directement impliqués dans le processus de décision.

La méthode de transfert a-t-elle été bien accueillie par la population et bien expliquée/comprise par les habitants ?

La méthode d'évaluation des biens a été présentée par le directeur de la DFIP aux habitants qui ont été nombreux à assister à la séance plénière.

Les retours ont été positifs, la méthode bien accueillie et les résultats perçus comme équitables.

Le document présenté a été mis en ligne sur le site internet de la commune, disponible à ce [lien](#).

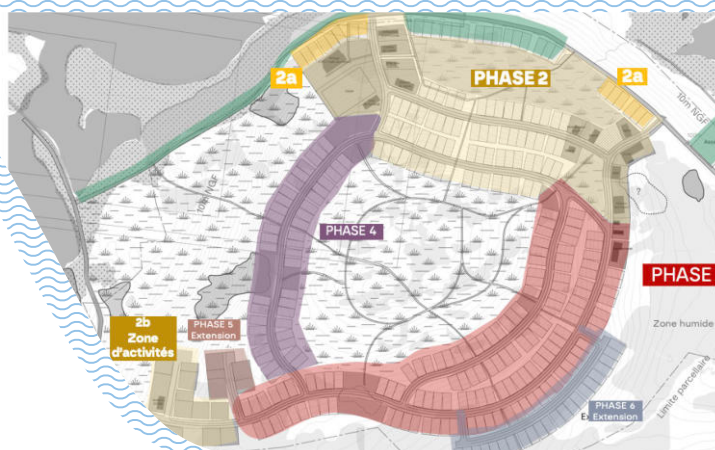
Un calendrier de transfert a-t-il été mis en place ?

A ce stade, un calendrier de transfert n'a été mis en place **que pour la phase 1** et les neuf parcelles des ménages pionniers, volontaires à la relocalisation.

Les demandes des autres habitants (ménages volontaires pour une parcelle en phase 2, ménages souhaitant quitter le village, rachat des habitations suite à un décès, résidents secondaires...) n'ont pour l'instant pas été pourvues.



Outre les outils existants comme le STAU, des outils de planification et d'aménagement du futur village de Miquelon (règlement d'urbanisme, programme d'aménagement, plan guide...) ont été mis en place pour accompagner la mise en oeuvre du projet.



Des outils d'aménagements mis en place

SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

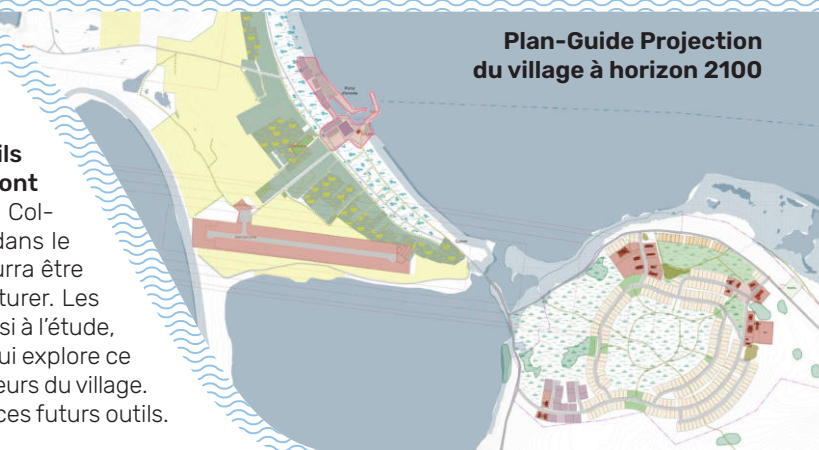


COLLECTIVITE DE SAINT-PIERRE ET
MIQUELON

- A ce jour, le projet repose sur plusieurs outils :
- un outil graphique : le **plan-guide** qui représente tout le village dans son évolution à long terme
 - un outil réglementaire : le **STAU** qui traduit le projet dans son zonage réglementaire (zones à aménager, puis zones à renaturer) et dans une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) qui reprend les lignes directrices du plan-guide.
 - un outil opérationnel : les **permis d'aménager** successifs qui autorisent la viabilisation, par phase, du nouveau village.

Des outils qui restent à perfectionner

Des outils d'aménagement existent, mais **les outils de « désaménagement » et de renaturation sont à créer**. Ce sujet fait l'objet de réflexions avec la Collectivité territoriale. Elle a introduit cette année dans le STAU la notion de **ZAR** (zone à renaturer), qui pourra être appliquée à des parcelles à déconstruire et renaturer. Les aspects plus techniques et opérationnels sont aussi à l'étude, avec la mobilisation du bureau Spruce Expertise qui explore ce que « renaturer » signifiera dans les différents secteurs du village. Les enjeux de mémoire sont aussi à intégrer dans ces futurs outils.



Un observatoire pour aider à suivre et améliorer la démarche en continu

Le présent **observatoire** est accompagné d'un suivi qualitatif et quantitatif des déplacements volontaires des ménages : Qui, quand, comment, sur la base de quel logement, quel projet de construction, que deviennent les matériaux déconstruits, etc. qui nourriront des analyses plus thématiques et poussées lorsque les premières maisons seront construites et d'autres ménages en cours de relocalisation.

Cet observatoire, unique, permettra de diffuser la démarche et de la faire connaître.

A l'origine, la PIRESS aurait dû aider à rassembler autour de la démarche

A la rédaction de la Charte, les décideurs s'étaient entendus pour que l'association locale, la PIRESS, plateforme d'animation et de coordination des programmes scientifiques sur le territoire puisse être un outil supplémentaire au projet d'aménagement.

Pour diverses raisons, l'association n'existe plus et n'a jamais pu jouer un rôle attendu dans le projet du village.

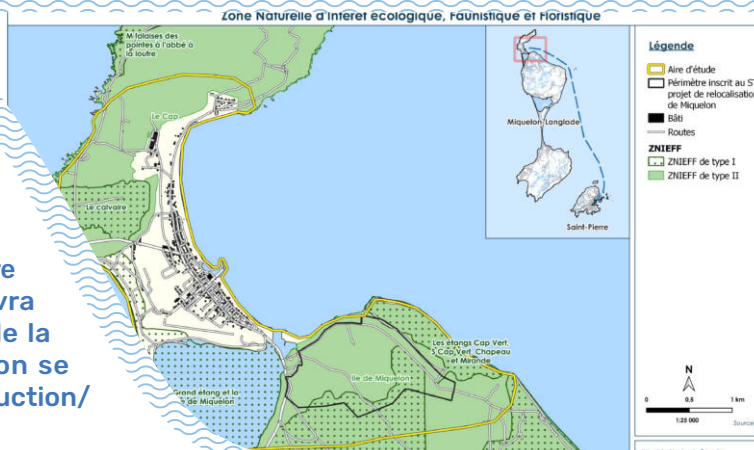
OBSERVATOIRE DE MIQUELON

Les ambitions portées par le projet de relocalisation

L'ambition du projet d'aménagement est de développer un nouveau village résilient et respectueux du cadre environnant, tout en permettant à tous les habitants de Miquelon qui le souhaitent de s'installer durablement sur la commune.

La renaturation de l'ancien village pour diminuer les effets de l'anthropisation sur le milieu naturel

Le devenir du village actuel fait partie intégrante du projet. L'un des objectifs du projet d'aménagement est d'intégrer la renaturation a minima équivalente sur le village actuel. La stratégie de la renaturation reste encore à préciser (espaces agricoles participant à une meilleure autonomie alimentaire du village, jardins, espaces naturels....) et devra permettre de compenser l'artificialisation de la nouvelle zone. Ce processus de renaturation se fera dans le temps et en fonction de la construction/déconstruction du bâti.



Les parcelles déconstruites sont-elles renaturées?



A ce stade, le projet vise toujours l'objectif de renaturation des parcelles déconstruites, mais il faudra attendre 2029 pour voir les premières maisons déconstruites et pouvoir suivre cet indicateur.

La compétence environnement a été intégrée à l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine, avec Spruce Expertise. Un atelier dédié à la renaturation et un colloque dédié à ce sujet ont été réalisés en septembre 2025 avec la participation des acteurs locaux.

Les zones à renaturer (ZAR) devraient permettre d'inscrire la vocation de renaturation des parcelles rachetées.

La renaturation est-elle diversifiée (agriculture, jardins, espaces nat...)?

Il est prévu que le projet puisse intégrer une renaturation diversifiée, en fonction notamment du potentiel écologique des parcelles et des enjeux de mémoire dans le village. Ces éléments sont encore à l'étude à ce jour avec la Maîtrise d'ouvrage.



La renaturation poursuit-elle des objectifs écologiques (biodiversité, espaces naturels...)?

La renaturation intégrera des objectifs écologiques. Ceux-ci seront déjà esquissés au stade de la révision du document d'urbanisme, en représentant notamment des continuités écologiques à renforcer dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le calendrier initial a-t-il été respecté?

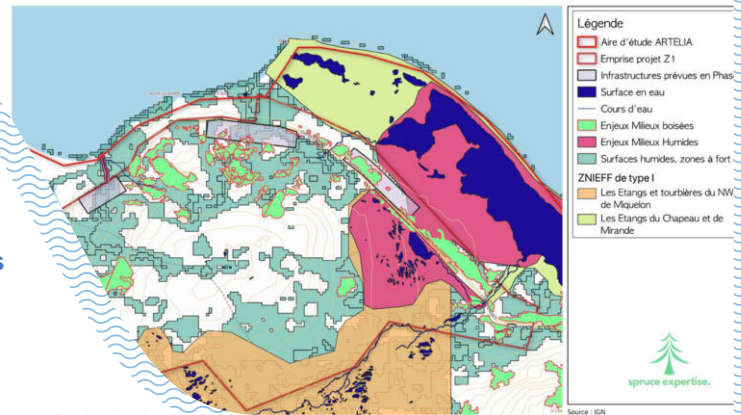
A ce stade, aucun calendrier n'a été mis en place car aucune date de démolition des maisons ne peut être déterminée.

S'implanter dans les écosystèmes en limitant les effets anthropiques

L'anthropisation du nouveau village de Miquelon prendra en compte les écosystèmes existants et les contraintes naturelles du secteur.

L'objectif est de mieux intégrer les habitations dans la topographie et la végétation du lieu et de les rendre plus résilientes (performances bioclimatiques, matériaux bio-sourcés).

2.7.1 Carte de synthèse des enjeux du milieu naturel



Les nouvelles constructions ont-elles respecté la nature en place? (arbres bosquets...)

L'évaluation environnementale réalisée par les bureaux d'études Artelia et Spruce Expertise a révélé les répartitions des zones à enjeux écologiques forts sur le territoire de projet.

La phase 1 ainsi que les premiers permis de construire qui sont délivrés tiennent compte de ces enjeux (notamment pour les espaces boisés), et les propriétaires se sont engagés à les respecter et à les laisser en place. De même, dans le PA, l'emprise au sol de l'habitation doit être inférieure à 35% de la parcelle.

Les habitations sont-elles plus écologiques que celles du Plain? (performances énergétiques, matériaux écologiques...)

A l'examen des neuf projets en cours des ménages pionniers volontaires au déplacement, les projets ne comportent pas de matériaux plus écologiques (types biosourcés) que ceux des habitations du plain, par contre, les logements sont majoritairement plus petits, moins énergivores et mieux isolés que sur le Plain.

Les habitations s'intègrent-elles dans la pente?

Sur la première phase, les maisons ne s'implantent pas sur une topographie au relief marquant et privilégient le terrassement pour aplanir le relief résiduel.

L'équipement refuge, quant à lui, fait l'objet d'un travail fin de son insertion dans la pente, avec une organisation sur deux niveaux permettant de «s'adosser» à la pente.

Les logements sont-ils bioclimatiques?

A ce stade aucune habitation bioclimatique ou frugale n'est recensée dans les projets des pionniers.



Le projet d'aménagement doit garantir un accès équivalent à Saint-Pierre et aux infrastructures de transports (port et aéroport).

Il doit également garantir un accès aux biens et aux services afin de maintenir la qualité de vie présente dans le village. Par exemple, le projet d'aménagement devra intégrer une place publique et des cheminements pour encourager les modes de déplacement piétons et/ou cyclables.



Un accès à Saint-Pierre et aux infrastructures de transports maintenu?

A ce stade, l'emplacement du port est maintenu, son activité renforcée par le développement d'une centralité économique.

L'emplacement de l'aéroport n'est pour le moment pas mis en débat, bien que son maintien et/ou sa relocalisation soient des sujets qui seront abordés dans les mois, les années futures. En effet, la question du maintien de l'avion se pose à l'échelon de la Collectivité territoriale.



Des cheminements en mode doux prévus dans le nouveau projet

Le plan guide du nouveau village prévoit des cheminements pour les modes doux (piétons et vélos), ainsi que de nouvelles routes pour les véhicules.

Un premier chemin a été mis en place sur le site, dès le début du projet, de façon à permettre aux habitants qui le souhaitent de se rendre sur place, de se projeter dans le paysage qu'ils habiteront demain.



Le maintien d'un accès aux services

Le plan guide prévoit l'emplacement de l'ensemble des services et équipements présents sur le village actuel. Dès la première phase l'équipement refuge, la délégation préfectorale, un centre de santé, et une place publique (emplacement pour le chapiteau) sont programmés.

Seuls à ce stade, l'église et le cimetière n'ont pas été envisagés dans le dessin du nouveau village.

Une place publique et une nouvelle centralité

Une place publique, un espace vert public, des centralités économiques et de services sont prévus dans le plan guide du nouveau village. Cette centralité devrait se trouver à l'entrée Est du nouveau village.

Il s'agira de favoriser la primo-accession et la résidence permanente, en particulier durant les premières phases d'aménagement, afin de créer rapidement un village vivant.

Sans pour autant exclure la résidence secondaire, elle devra néanmoins être moins privilégiée afin que les jeunes puissent s'implanter sur le territoire durablement.



Prise en compte des primo-accédants dans le projet

Dès le lancement du projet d'aménagement, bien que l'enjeu soit le déplacement des habitations sou-mises au risque de submersion, le souhait politique a été de faire une place aux primo-accédants afin qu'ils puissent trouver un logement en zone abritée. Ainsi, sur les 15 parcelles ouvertes à la première phase, 5 (soit 1/3) ont été d'office prévues pour les primo-accédants. Les cinq parcelles ont trouvé preneur lors de la phase d'attribution, mais 3 ménages se sont finalement retirés pour diverses raisons personnelles qui ne permettent pas de poursuivre, pour l'instant, leur projet de construction.

Les résidences secondaires n'ont pas été autorisées dès la première phase

L'objectif de la phase 1, dite phase d'urgence ou phase pionnière, était de relocaliser les habitants volontaires, en résidence principale sur le village, en partant du principe que le risque de submersion est plus important pour ceux qui s'y confrontent au quotidien que pour ceux qui le vivent de façon temporaire.

Les dossiers de candidatures aux 15 parcelles ouvertes excluaient tout résident secondaire.

La demande en logements n'a pas été pourvue

Sur l'ouverture des 15 parcelles aux habitants volontaires pour déménager dans le nouveau village, 22 candidatures ont été reçues.

Les dossiers des candidats ont été départagés selon l'exposition au risque plus ou moins forte selon les habi-tations, puis par tirage au sort.

Une deuxième phase sera ouverte rapidement afin que les sept dossiers non pourvus puissent l'être au plus vite.



Le calendrier initial a-t-il été respecté?

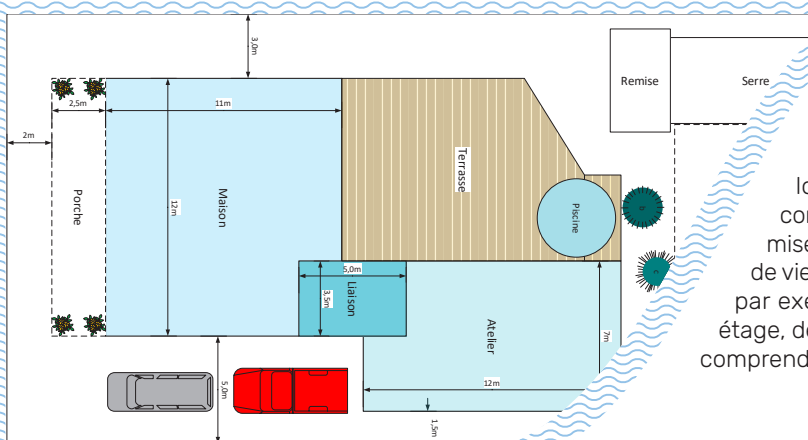
Le maire de Miquelon-Langlade, Franck Detcheverry avait annoncer à la population que les premiers per-mis de construire pourraient être déposés au printemps 2025. Le calendrier initial a pris un léger retard dans les signatures et mise en oeuvre des outils réglementaires et opérationnels, mais à l'échelle d'un projet d'aménage-ment qui met habituellement plusieurs mois voire années, c'est très peu.

Les habitants du nouveau village devront pouvoir accéder aux mêmes conditions d'habitabilité qu'aujourd'hui avec des typologies de logements similaires : maisons individuelles plutôt que des logements collectifs ; des maisons spacieuses de 4 pièces et plus ; des parcelles moyennes d'environ 800 m², etc.



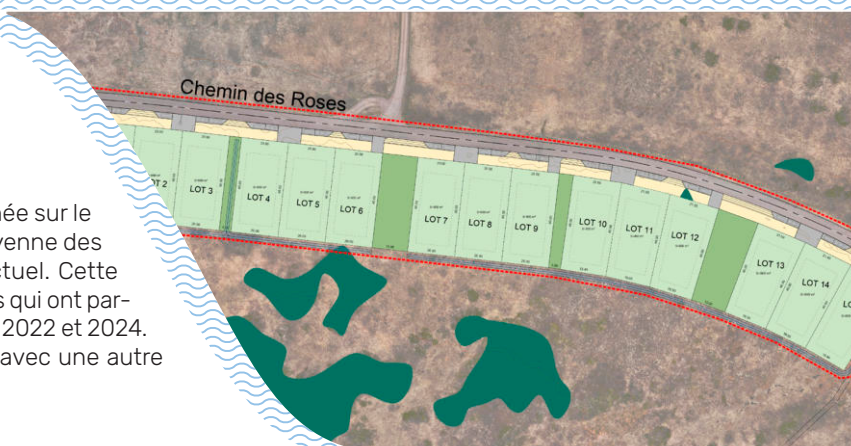
Des habitations équivalentes en qualité de vie

Les projets des ménages pionniers optent pour des logements légèrement différents de ceux qu'ils ont construits dans le plain, souvent pour des raisons d'optimiser les dépenses énergétiques, et/ou pour des parcours de vie qui changent (les enfants ne vivent plus à la maison, par exemple). Ils sont, à l'exception d'un logement, sans étage, de plein pied, avec moins de chambres. La plupart ne comprend plus de cave (seulement un vide sanitaire).



Une taille de parcelle de 800 m²

Estimée lors de la concertation antérieure menée sur le projet du village, la valeur de 800 m² est la moyenne des surfaces des parcelles habitées du village actuel. Cette valeur a été validée et acceptée par les habitants qui ont participé aux plénières publiques organisées entre 2022 et 2024. A ce stade aucune parcelle n'a été fusionnée avec une autre pour avoir une surface plus grande à l'achat.



Impression des habitants

Pour la première phase, les ménages pionniers sont satisfaits des parcelles attribuées. Ils ont néanmoins demandé des ajustements sur le règlement du permis d'aménager : une limite latérale de deux mètres (au lieu de trois), et la possibilité de pouvoir implanter des commerces en rez-de-chaussée des habitations.

Le calendrier initial a-t-il été respecté?

Le calendrier initial a été respecté.

L'équipement refuge du village sera construit sur la nouvelle zone, il permettra la mise à l'abri rapide des habitants demeurant dans le village actuel.

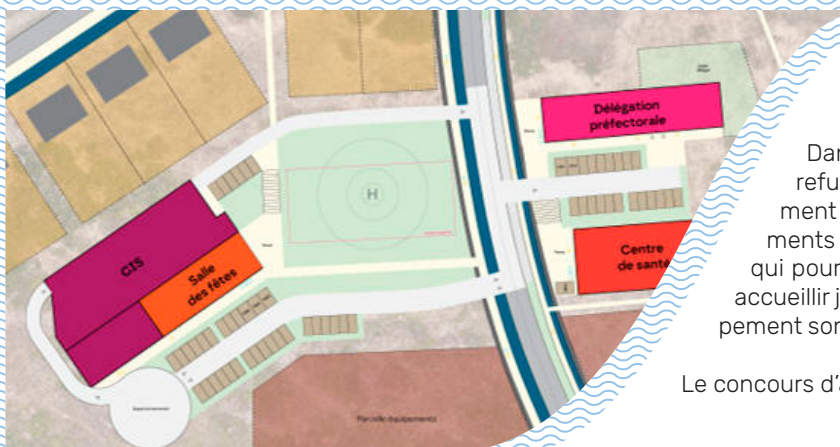
Les infrastructures de gestion du territoire : eau potable, assainissement, énergie, déchetterie seront intégrées dans le plan guide. Dans la transition territoriale, certains équipements devraient rester en place, comme la station de traitement de l'eau potable.



Une zone refuge programmée en priorité

Dans la phase 1, un emplacement pour l'équipement refuge a été trouvé et la programmation de l'équipement réalisé. Il sera la mutualisation de deux équipements : le Centre Incendie Secours et la salle des fêtes, qui pourront, lors d'épisodes de tempête, s'adapter pour accueillir jusqu'à 200 habitants. Tous les espaces de l'équipement sont donc pensés pour permettre cette réversibilité.

Le concours d'architecte sera lancé fin 2025.



Des réseaux prolongés et de nouveaux équipements créés

Les réseaux d'eau potable et d'électricité ont été prolongés jusqu'au pont en 2024, et ont été poursuivis jusqu'au nouveau village en 2025.

Une station d'assainissement a été programmée et réalisée dès la phase 1. C'est la première fois que l'archipel s'équipe d'un tel système d'assainissement.

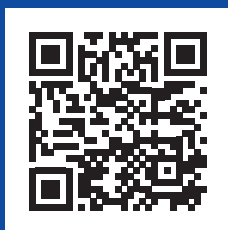


Un calendrier des équipements à mettre en place

Un atelier s'est tenu en février 2025 avec les gestionnaires, où ils se sont exprimés sur leurs futurs besoins fonciers (taille, localisation). Le plan-guide réserve des emplacements pour chacun des équipements. Concernant le calendrier : pour certains gestionnaires, le déménagement coïncidera avec le moment où des forts investissements devraient être faits dans le bâtiment actuel, faisant pencher pour la relocalisation et reconstruction. Pour d'autres, la relocalisation sera nécessaire dès qu'une part importante de la population sera de l'autre côté du pont, justifiant le déménagement du service.



Pour aller plus loin



mairiedemiquelonlanglade.fr

Crédits photographiques : © Christophe Raylat/Métamorphoses urbaines/ ASM Editions