URBANISME OPÉRATIONNEL ET AMÉNAGEMENT DURABLE

bonnes pratiques
et références

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable
et de l'Aménagement
du territoire

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE

Le présent document a été élaboré par le bureau de l'économie de l'aménagement et des politiques foncières, sous-direction de la planification et de l'aménagement de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, sous la direction de :

Olivier ROUQUETTE, chef du bureau
Erwin RICLET, chargé d'études

La mise en œuvre de ce projet a été confiée au bureau d'études **Arch'Urba** :

Anne FAURE, urbaniste, responsable de projet

Andreia ANTUNES, sociopsychologue et urbaniste

Sarah LASSERRE, architecte

Martin LANGINIEUX, graphiste

Le comité de pilotage était présidé par Christian CURÉ, sous-directeur de la planification et de l'aménagement, et Jean-Pierre SIMONET, adjoint au sous-directeur de la planification et de l'aménagement, et composé des membres suivants :

Sylvain BELLION (AMF)

Jean-Marie BERNARD
(Fédération des SEM d'aménagement)

Dominique BONINI (CAUE 77)

Charlotte DE FONTAINES (AMF)

Alain GARES (SEM Constellation)

Hervé GASTAUD (SNAL)

Philippe GRANDJEAN (CAUE 77)

Philippe HILAIRE (Paysagiste Conseil)

Hélène LE RAI
(Fédération des SEM d'aménagement)

Alain MAILLARD (Mairie de Villejuif)

Pascale POIROT (SNAL)

Caroline PROSPERO (DDE 42)

Geneviève RUMEAU (AMF)

Patrick URBAIN (CAUE 94)

URBANISME OPÉRATIONNEL ET AMÉNAGEMENT DURABLE

bonnes pratiques
et références

Depuis 2002, la France a engagé une formidable dynamique de construction de logements. Grâce à la mobilisation de tous les acteurs, agences publiques, professionnels du bâtiment, bailleurs sociaux, élus locaux, notre pays est en train de combler son retard.

Le Grenelle Environnement a été l'occasion d'inscrire l'urbanisme au cœur d'une stratégie d'aménagement durable. L'objectif est non seulement de garantir un logement à tous mais également de proposer des constructions de qualité, économes en énergie, agréables à vivre et respectant l'architecture ou le paysage. Il s'agit en outre d'économiser l'espace disponible, de protéger des zones sensibles ou particulièrement riches en espèces animales et végétales, grâce à la maîtrise de l'étalement urbain.

En effet, l'urbanisation se développe trop souvent sans réflexion préalable, sans planification, sans définition de stratégies foncières, sans projet d'aménagement et de développement durables. La multiplication d'initiatives individuelles, sans cadre préalablement défini par la puissance publique, peut engendrer des conséquences irréversibles pour les collectivités locales : consommation peu économe de l'espace, mauvaise intégration des constructions dans le tissu urbain existant, déqualification des paysages et de l'environnement naturel, architecture et formes urbaines non maîtrisées, voirie et réseaux d'assainissement insuffisants par rapport aux besoins, insatisfaction de la demande de services publics et de transports en commun, augmentation des divers coûts d'entretien pour les collectivités …

Les débats du Grenelle Environnement ont ainsi permis de formuler des dizaines de propositions concrètes en faveur d'un urbanisme durable qui seront débattues au Parlement à l'automne : généralisation à l'horizon 2020 des constructions « à énergie positive » qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment, rénovation thermique de 4,2 millions de logements sociaux, réforme des documents d'urbanisme pour y inclure des objectifs de protection de l'environnement…

L'urbanisme est à la veille d'une véritable révolution copernicienne : désormais, ce n'est plus l'environnement qui tourne autour de la ville mais bien la ville qui tourne autour de l'environnement pour le plus grand profit de tous.

Les douze exemples décrits dans cette plaquette, qui concernent des communes de taille très diverse, démontrent que ce nouveau projet pour la ville est à la portée de chacun.

Jean-Louis BORLOO,
ministre d'État
ministre de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et
de l'Aménagement du territoire

INTRODUCTION

L'urbanisme opérationnel comprend différents types de procédures qui permettent de prendre en compte la diversité des attentes et des situations des communes. La mise en œuvre d'un programme de logements peut répondre à des besoins nombreux et propres à chaque collectivité. Les exemples qui suivent ont été regroupés en quatre chapitres qui correspondent aux principaux cas rencontrés.

En ville comme dans les extensions urbaines, les activités agricoles ont souvent façonné le parcellaire en bandes étroites et longues et généré des cœurs d'îlots vastes et vides. L'utilisation de ces espaces permet de créer des logements qui profitent des services de proximité lorsqu'ils sont en centre-ville, et d'éviter une trop grande dispersion des constructions dans les secteurs pavillonnaires.

En centre-ville, la résorption de friches, sous forme d'opérations de maisons de ville et de petits immeubles collectifs, peut donner l'occasion de dégager des terrains pour aménager des espaces publics de qualité. Notamment, la création de parcs et de squares de bonne taille rend les logements attractifs et ménage une respiration dans le tissu urbain.

Lorsqu'il s'agit de construire de nouveaux logements, le choix du site se porte souvent sur les secteurs d'extension pavillonnaire. Plusieurs exemples montrent qu'il est possible, dans ce cadre, de réaliser des opérations relativement économes en sol, sous forme de maisons individuelles accolées, et d'intégrer de petits immeubles collectifs sans renoncer à l'ambiance verte et calme de ce type de tissu.

En matière d'extensions urbaines, les exemples présentés sont des « greffes » sur un pôle urbain existant, à une distance permettant d'atteindre les équipements collectifs à pied ou en vélo. Leur conception tend vers une compacité plus ou moins forte selon le type de commune mais porte attention à la qualité de l'espace public et peut inclure un accompagnement végétal.

Dans tous les cas, les procédures et les outils fonciers et financiers, qui ont facilité la mise en œuvre des projets, ont contribué à leur qualité : optimisation des ressources financières, économie de sol, meilleure adéquation à la demande, densification maîtrisée. Parmi les projets décrits, plusieurs d'entre eux ont été réalisés par des communes de taille modeste qui ont pu se saisir des outils de l'urbanisme opérationnel.

Le temps consacré au montage opérationnel des projets et la réflexion préalable à la conception des cas présentés ici, ont déterminé le choix des moyens réglementaires mais, surtout, ont permis de viser et d'atteindre un haut niveau de qualité environnementale et, finalement, de satisfaire les habitants.

SOMMAIRE

Utiliser le « bail à construction » et le « bail à réhabilitation » pour réaliser des logements sociaux

VERT-SAINT-DENIS
IMPASSE ANNE FRANCK

Île-de-France / Seine-et-Marne
à 500 mètres du centre-bourg

7 493 habitants (1999)

Tirer bénéfice de l'économie du foncier

L'intérêt de cette opération réside dans l'utilisation de la procédure des baux à construction et à réhabilitation, pour réaliser une opération en cœur d'îlot incluant des constructions neuves et des bâtiments existants.
Le dispositif permet à la commune de garder la propriété du terrain. Pour le promoteur social, l'économie sur le foncier offre la possibilité d'équilibrer l'opération et d'améliorer les prestations architecturales. La durée du bail (55 ans) lui permet d'engager l'opération qu'il aura le temps de rentabiliser.
La contractualisation sous forme de bail à construction permet aussi à l'équipe municipale de participer à la définition du projet sans financement de la commune.
En fin de bail, les constructions reviennent à la commune qui doit alors les entretenir.
La même formule a été utilisée dans le cas des bâtiments existants, deux maisons mitoyennes et un immeuble de logements collectifs, qui ont été réhabilités par la SA HLM des Foyers de Seine-et-Marne dans le cadre d'un bail à réhabilitation contractualisé.

Date de lancement : **2001**

Date de livraison : **2004**

Terrain : **4 140 m²**

SHON : **1 418 m²**

Programme : 19 logements neufs en locatif social

Procédure : permis de démolir / permis de construire groupé / bail à construction / bail à réhabilitation

Créer des logements sociaux

Il s'agissait, d'une part, de répondre aux besoins en logement sociaux et de se mettre en conformité avec la loi SRU (en 2000, le déficit de logements sociaux par rapport au parc total de logement était de 11%) et, d'autre part, de résorber d'anciennes constructions préfabriquées sur un terrain appartenant à la commune.

Autour d'un mail planté

Les principes urbains ont été définis à l'échelle du quartier afin de préserver les usages et améliorer les liens entre les équipements publics à proximité et les futures constructions.
Une desserte piétonne est aménagée en mail planté, perpendiculaire à la rue, tandis que le stationnement est organisé sur des emplacements situés à l'extérieur de l'opération. Le local destiné aux bacs d'ordures ménagères est lui aussi reporté à l'entrée de l'opération.
Les nouveaux logements et leur accompagnement paysager s'insèrent naturellement dans le tissu environnant à dominante pavillonnaire, qui comprend quelques petits immeubles collectifs.

Rendre le terrain constructible

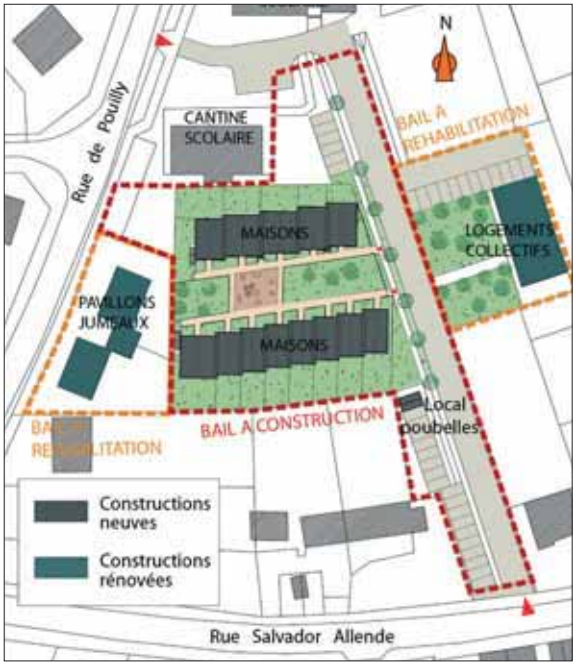
La démolition des constructions en préfabriqué et la dépollution du site ont permis de rendre le terrain constructible et de réaliser le projet dans le respect de l'environnement.

Des formes simples et des couleurs

Le projet articule 13 maisons mitoyennes identiques dans leur volumétrie, implantées de part et d'autre d'un mail planté. Cet espace central constitue un véritable lieu de convivialité approprié par les habitants, accueillant les jeux d'enfants. La simplicité des formes, l'utilisation des pignons comme façades principales et la qualité des détails caractérisent l'architecture des constructions.
Les maisons sont identiques, seule la variété des couleurs et des matériaux choisis identifie chaque maison. Un léger décrochement des façades dans l'alignement de chaque trame préserve l'intimité des pavillons et de leurs jardinets privatifs situés à l'arrière. Un soin particulier a été porté au traitement végétal des espaces extérieurs qui accueillent des arbres de haute tige, des pelouses et des arbustes variés.
L'opération a reçu le label trois étoiles Qualitel pour ses performances thermiques et acoustiques.

Traiter les eaux pluviales

Le stationnement a été regroupé en limite de l'opération de façon à créer au centre un espace résidentiel calme et planté.
Un bassin de rétention des eaux pluviales a été aménagé sous l'emprise des places de stationnement.



Le bail à construction

L'unité foncière appartient à la commune qui la met à disposition du bailleur social sans division de terrain. Il n'y a pas de transfert de propriété : à la fin du bail, le terrain revient à la collectivité locale.
Dans ce montage, le terrain a été mis à disposition à titre gratuit. Dans d'autres cas, le bailleur rémunère le propriétaire du terrain sous forme d'une rente qui peut être symbolique. Ces deux formules sont possibles lorsque l'opération est d'intérêt général.

Le bail à réhabilitation

La même procédure a été utilisée pour la réhabilitation des constructions existantes. Le terrain et les bâtiments ont été mis à disposition du bailleur, sans contrepartie financière car l'opération est d'intérêt général, par la commune qui en garde la propriété.

Pas de modification de PLU

Les règles du PLU (zone UCc) ont été appliquées sans modification, dans le cadre d'un permis de construire groupé.
En raison de la situation du site dans le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise classée, le programme a dû répondre à des recommandations architecturales.

Une équipe de maîtrise d'ouvrage

Dès la conception, le maître d'ouvrage a privilégié la communication avec les élus de façon à adapter le projet architectural aux spécificités locales.
L'Architecte des Bâtiments de France a été associé très tôt aux études. Sa participation a permis de choisir au mieux les matériaux et les coloris des façades et de convaincre les élus de l'intérêt du projet.

L'utilité du dialogue

Le maître d'œuvre a travaillé en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage et la commune pour expliquer sa démarche et définir un parti d'aménagement consensuel.
En parallèle, la consultation des riverains a permis de désamorcer l'opposition collective à l'implantation de logements sociaux.
La municipalité a négocié ses quotas d'attribution de logements sociaux afin de répondre aux besoins de la population locale et ainsi conforter l'intérêt collectif du projet.

Des financements classiques

L'opération a été réalisée avec des financements PLUS.
La démolition des préfabriqués et leur désamiantage ont été réalisés aux frais du maître d'ouvrage.

LES AVANTAGES DES BAUX À CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION

La collaboration avec la SA HLM des Foyers de Seine-et-Marne a permis de réaliser cette opération sans engagement financier de la commune, propriétaire du terrain. En effet, après négociation, un bail à construction de 55 ans a été signé en 2002 entre les deux parties.
L'envolée des prix des terrains représente un frein à la construction de logements, alors que la demande est forte. Le bail à construction permet de dépasser cet obstacle ; il est particulièrement utile dans le cas de logements sociaux. Ce type de construction, en effet, doit répondre à des normes techniques exigeantes, qui augmentent les coûts de construction.
L'outil juridique utilisé donne la possibilité de construire des logements pour des communes qui ont des réserves foncières mais dont les ressources financières sont limitées.
Lorsque la commune possède des terrains, plutôt que de les revendre à un faible prix à un opérateur social, il est plus intéressant pour elle de les lui confier sous forme de bail.
En effet, la procédure permet de garder la maîtrise de la destination du terrain, de s'assurer que le bailleur l'utilisera pour du logement social, si c'est le souhait de la commune, et ne le gardera pas dans son patrimoine pour d'autres utilisations. Il en est de même pour le bail à réhabilitation.
Dès lors que les terrains sont destinés à accueillir du logement social, les loyers peuvent être symboliques.

UNE OPÉRATION BIEN ACCEPTÉE

En 2005, le prix départemental d'architecture contemporaine de Seine-et-Marne a récompensé les architectes et leur maître d'ouvrage.
Après s'être habitués à la colorimétrie contrastée des façades, les locataires se disent très satisfaits d'habiter l'opération.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

19 logements financés en PLUS

Coût de démolition : 59 704 € H.T.

Coût de désamiantage : 980 € H.T.

Coût VRD : 208 510 € H.T.

Coût construction neuve : 1 221 260 € H.T.

(valeur 2003)

CALENDRIER

OCTOBRE 2001 : **Accords sur le devenir du terrain ; Choix du bailleur social ; APS**

MARS 2002 : **APD et concertation publique**

NOVEMBRE 2002 : **Obtention du permis de démolir**

DÉCEMBRE 2002 : **Signature du bail à construction ; Obtention du permis de construire ; Début de chantier de démolition et dépollution du site (5 mois)**

JUILLET 2003 : **Début des travaux de construction**

DÉCEMBRE 2004 : **Livraison des constructions**

CARNET D'ADRESSES

Mairie de Vert-Saint-Denis
2, rue Pasteur - 77240 Vert-Saint-Denis

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Les Foyers de Seine-et-Marne
Directeur Général : Olivier Barry
2 ter, rue René Cassin - 77000 Melun

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Atelier PO&PO : Jean Luc Calligaro et Bruno Palisson
24, rue des Amandiers - 75020 Paris

Modifier et préciser les règles d'urbanisme pour revitaliser un quartier historique

SAINTES
QUARTIER DE L'ARC DE TRIOMPHE

Poitou-Charentes / Charente-Maritime
à 500 mètres du centre-ville

25 600 habitants (1999)

01

CONSTRUIRE EN CŒUR D'ÎLOT

Modifier la règle et respecter le parcellaire

Grâce au travail patient des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, les cœurs d'îlots vides du faubourg de Saintes ont repris vie et accueillent de nouveaux habitants. Pour mener à bien cette mutation du tissu ancien, il a fallu beaucoup de temps mais aussi une redéfinition des règles d'urbanisme du secteur de façon à s'assurer du maintien de son identité et de sa qualité, tout en lui permettant d'évoluer.

Le bâti historique, homogène et protégé au titre de sa qualité architecturale, est desservi par des venelles bordées de murs dont les tracés caractérisent le quartier et qu'il était nécessaire de préserver.

Le parcellaire en lanière n'a pas été modifié. Les nouvelles règles permettent d'insérer des maisons à patio, en second rang et accessibles par les venelles conservées, réaménagées et éclairées.

Le respect du parcellaire s'est finalement avéré utile : il a permis d'intervenir sur les terrains au fur et à mesure de leur libération.

Date de lancement : **1994**

Date de livraison : **2005**

Terrain : **6 006 m²**

SHON : **5 441 m²**

Programme : 64 logements dont 38 locatifs sociaux (29 réhabilités et 9 neufs) et 26 en accession (21 collectifs et 5 maisons)

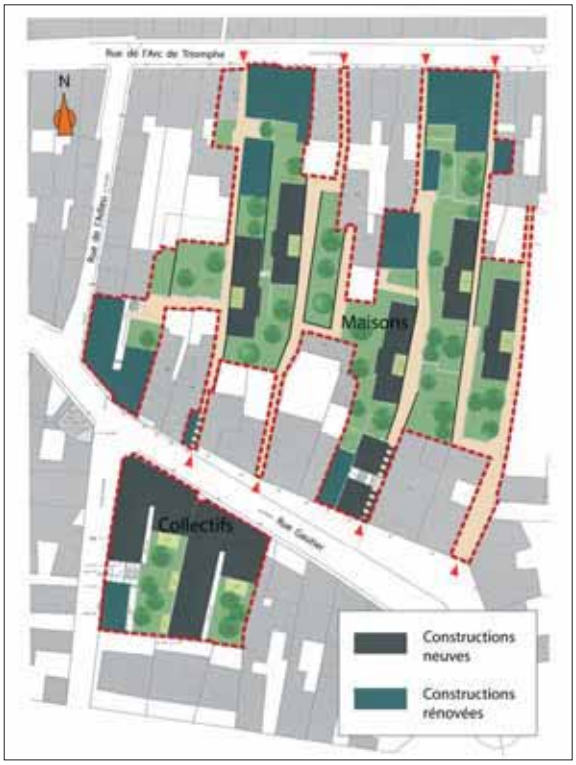
Procédure : sous-secteur au POS / permis de démolir / permis de construire

Reconquérir un quartier urbain

La ville a souhaité à la fois :
- valoriser l'existant et revitaliser ce quartier historique,
- résorber l'habitat insalubre du secteur et développer une alternative à la maison individuelle en périphérie de ville,
- relier l'îlot au fonctionnement urbain environnant par la densification de l'occupation résidentielle et l'aménagement d'espaces publics.

Conserver la forme urbaine

Après une analyse fine du site et de l'intérêt patrimonial du bâti, un travail de couture s'est attaché à réhabiliter les bâtiments ceinturant l'îlot et à en construire de nouveaux (logements collectifs) pour restaurer la continuité périphérique.
Les venelles permettant d'accéder en cœur d'îlot sont conservées et les murs issus du tracé parcellaire existant sont restaurés ou reconstruits.
A l'intérieur des parcelles en lanière, certaines constructions jugées vétustes sont démolies, d'autres rénovées tandis que 5 maisons à patio sont édifiées.



Continuer plutôt que reproduire

Le projet intègre de multiples interventions : réhabilitation, construction de petits collectifs et de maisons. Il respecte avant tout la morphologie originelle du lieu. Le parcellaire en lanière, les venelles, les murs et les jardins sont autant d'éléments structurants qui sont à l'origine des principes d'élaboration du projet d'ensemble.
Les nouvelles constructions cherchent à s'insérer dans le patrimoine architectural du site. Leur vocabulaire est similaire et privilégie la « continuation » plutôt que la reproduction.
En accord avec les services du patrimoine, les toitures à deux pentes sont recouvertes de tuiles, les façades enduites de tons clairs et les murs des venelles sont appareillés avec les pierres d'origine. Ces pierres sont issues des démolitions, le site étant utilisé comme une carrière à ciel ouvert.
Un soin particulier est apporté aux espaces publics, venelles et placettes, par le traitement qualitatif des sols alternant minéral et végétal, et par la mise en place d'un dispositif d'éclairage public étudié, rendant ainsi ces cheminements conviviaux.

Des risques d'inondation

En raison des risques d'inondation du secteur, les constructions en cœur d'îlot doivent être surélevées, les parties basses des jardins remblayées et les parkings reportés en surface sur les rues adjacentes.
La construction des maisons à patio s'appuie sur les murs des venelles reconstruits avec les pierres des démolitions du site (moellons et pierres taillées).

Des acquisitions foncières progressives

Il n'y a pas eu d'expropriations mais des négociations individuelles et des acquisitions au coup par coup.
Le secteur a été découpé en « lanières de maîtrise foncière » de façon à intervenir progressivement au fur et à mesure de la libération des terrains.
Le périmètre opérationnel a été régulièrement modifié en fonction des hypothèses de maîtrise foncière.

Des réunions de quartier

De nombreuses réunions publiques de présentation du projet ont rencontré une bonne adhésion auprès des habitants du quartier.

Réunir plusieurs concours financiers

Les études urbaines pré-opérationnelles ont été financées par la Société d'Economie Mixte de Saintonge (SEMIS) qui a mobilisé des subventions émanant de divers services de l'Etat. Il s'agissait d'étudier la faisabilité du projet en termes de foncier, de fonctionnement urbain, de contraintes réglementaires et de prévisions financières.
Le projet architectural a été financé par la SEMIS et la ville de Saintes, avec des subventions accordées par la Direction de l'Architecture et du Patrimoine et le Département des Charente -Maritimes. Les logements sociaux ont été réalisés avec des financements PLUS.

Un nouveau cadre réglementaire

Le site se trouvant à cheval sur un secteur sauvegardé et une ZPPAUP, l'équipe de maîtrise d'œuvre a proposé l'élaboration d'un nouveau cadre réglementaire, sous forme d'un sous-secteur du POS prenant en compte l'ensemble du périmètre.
Le nouveau sous-secteur a fait l'objet de recommandations architecturales.
La conservation du tracé exact des venelles, la reconstruction des murs de séparation et l'interdiction des toitures terrasse ont été portées au règlement, à la demande de l'ABF.
Les règles ont été modifiées pour assurer l'intégration urbaine des projets dans l'environnement patrimonial et principalement celles concernant l'emprise au sol, les distances aux limites de propriété et les gabarits des constructions.

HARMONISER LES RÈGLES POUR POUVOIR CONSTRUIRE

L'équipe de concepteurs, choisie pour son projet lauréat d'EUROPAN 3, verra le passage du concours d'idée à la réalisation s'opérer en 10 ans dont 8 années de réflexions opérationnelles et d'acquisitions foncières.
Ce temps, qui peut paraître long, est lié à la mise en place d'un dispositif permettant à la fois d'occuper les cœurs d'îlots et d'améliorer la qualité urbaine.
Il s'appuie sur deux mécanismes. D'une part, le maintien du parcellaire, tout en gardant l'identité du site, a favorisé les acquisitions à l'amiable et la réutilisation des terrains au fur et à mesure de leur libération. Dans le cas d'un remembrement foncier, il fallait attendre la libération de l'ensemble de chaque cœur d'îlot pour intervenir.
D'autre part, la création d'un nouveau secteur de POS a donné une meilleure lisibilité au cadre réglementaire en simplifiant le découpage en zones. La refonte des documents d'urbanisme a rendu la règle cohérente sur un ensemble architectural de même nature, qu'il soit inclus ou non dans la ZPPAUP.
L'opération a induit des effets d'entraînements sur la réhabilitation, à titre privé, de l'ensemble du secteur. Elle montre que les contraintes du cadre réglementaire, loin de stériliser, peuvent être un outil de redynamisation, de qualité architecturale et un facteur de maintien, ou de retour, de la population dans les quartiers urbains existants.

CALENDRIER

1994 : **Concours EUROPAN 3**

1995 : **Étude urbaine pré-opérationnelle**

1998 : **Étude opérationnelle ; Modification de POS ; 29 permis de démolir 11 permis de construire**

JUILLET 2000 : **Début de la démolition (6 mois)**

MARS 2002 : **Début de la construction (30 mois)**

2003 : **Fin de chantier de l'îlot principal (1ère phase)**

JANVIER 2005 : **Livraison des constructions**

UNE OPÉRATION TRÈS DISTINGUÉE

2002 : Prix de la SEM d'Or décerné au maître d'ouvrage

2005 : Prix «Urbacharme» décerné au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre par le CAUE 17

2006 : Prix des réalisations d'EUROPAN

2006 : Prix « Premio gubbio » de l'association ANCSA (Toscane, Italie) décerné à la maîtrise d'œuvre

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Coût total démolition / construction (y compris aménagements extérieurs, parkings et espaces publics) : 4 252 577 € H.T. soit 972 € H.T. / m² habitable (valeur 2003)

CARNET D'ADRESSES

Mairie de Saintes
Square André Maudet -17100 Saintes

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

SEMIS
Directeur Général : Jean-Jacques Carré
52, cours Genêt - BP 171 - 17116 Saintes cedex

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Babled Nouvet Reynaud Architectes
42, rue d'Avron - 75020 Paris

Deux permis de construire simultanés pour un projet d'ensemble cohérent

Deux concepteurs, un projet

En 1994, l'OPHLM de Bagnolet organise une consultation et demande à trois équipes d'architectes de concourir.
Aline et Jean Harari, lauréats du concours des 35 maisons à l'intérieur de l'îlot, obtiennent leur permis de construire en décembre 1995, sur la base à peine remaniée de la réponse au concours.
Un second permis de construire est déposé simultanément pour les 75 logements collectifs en bordure de l'îlot. Les logements collectifs sont réalisés par un autre concepteur ; ils intègrent l'ensemble des places de stationnement.
Ce montage a permis la construction simultanée de l'ensemble des logements, qui seront alors réalisés par une seule entreprise générale, en 18 mois.
Dans un quartier pavillonnaire au nord de Bagnolet, la résidence Jeanne Hornet est implantée en cœur d'îlot, sur une ancienne friche maraîchère qui accueillait des constructions vétustes et des jardins ouvriers.
En complément, quatre immeubles de logements collectifs et une maison de retraite sont construits en périphérie de l'îlot, permettant de ménager des passages sous porche qui desservent les maisons individuelles par l'intermédiaire de venelles piétonnes.

BAGNOLET
RÉSIDENCE JEANNE HORNET

Île-de-France / Seine-Saint-Denis
à 500 mètres du centre-ville

32 511 habitants (1999)

Date de lancement : **1993**

Date de livraison : **1998**

Terrain : **19 854 m²**

SHON : **3 187 m²**

Programme : 35 maisons individuelles en locatif social

Procédure : permis de démolir / permis de construire

Investir le cœur d'îlot

Il s'agissait, à la fois, de répondre aux attentes des habitants attachés à la maison individuelle et d'optimiser l'occupation du cœur d'îlot, en créant une forme attractive d'habitat dense, articulée autour de nouveaux espaces verts.
Le projet devait prendre en compte toutes les règles du POS.

Articuler un réseau de venelles

Le stationnement des habitations étant reporté en sous-sol des immeubles périphériques, un réseau de venelles permet la desserte des 35 maisons, la traversée du cœur d'îlot et la conservation des arbres remarquables du site.
Une placette plantée de conifères est aménagée et un jardin collectif accueille les personnes âgées de la maison de retraite mitoyenne et les enfants du quartier.
Les maisons groupées par 5 sont desservies par d'étroits cheminements piétons longitudinaux, principalement orientés est/ouest.
Ce parti d'aménagement affirme l'utilisation jusqu'alors informelle du cœur d'îlot comme lieu de promenade des riverains. Les venelles et les espaces verts ont un statut privé et sont entretenus par l'OPHLM.

Préserver l'intimité

L'architecture des maisons est d'une volumétrie simple mais leur implantation légèrement désaxée permet de rompre la linéarité des cheminements.
Chaque maison possède un séjour orienté au sud largement ouvert sur un jardin privatif de 40m². Les clôtures des jardins sont à ossature et bardage bois. Elles laissent émerger des arbres de haute tige et préservent l'intimité des espaces privatifs.
Le revêtement en red cedar des façades sur jardin contraste avec les enduits couleur d'ocre clair de celles donnant sur les venelles.
La suppression des espaces de circulation intérieurs au profit des pièces à vivre illustre l'intérêt porté à la surface des logements. La typologie en L des T3 en rez-de-chaussée constitue la cellule de base des maisons groupées. Des pièces supplémentaires situées à l'étage sur l'une des deux ailes forment les T4 et T5.
Les menuiseries, volets et escaliers bois, les chéneaux en zinc dissimulant les toitures en bac acier sont autant de prestations de qualité que les architectes ont su imposer.

Offrir plus de logements sociaux

En 1993, la ville acquiert à l'amiable l'ensemble des parcelles constitutives du périmètre d'aménagement. Après délibération du conseil municipal, l'OPHLM est désigné pour la réalisation des logements sociaux (75 logements collectifs et 35 logements individuels). Les terrains lui sont vendus à titre onéreux.

Mutualiser le stationnement

L'ensemble de l'opération a respecté les règles de la zone UB du POS en vigueur.
Deux permis de construire ont été déposés simultanément par le maître d'ouvrage : l'un concernant les 35 maisons individuelles, et le second les 4 immeubles de logements collectifs en bordure d'îlot. De cette manière, les besoins en stationnement et la SHON créée ont pu être mutualisés sur l'ensemble des deux opérations en joignant un plan d'ensemble aux deux permis de construire.

Libérer du terrain à bâtir

Après délivrance du certificat de conformité, en juin 1999, le détachement cadastral de la parcelle bâtie au bénéfice de l'OPHLM a permis une division de l'unité foncière sans recours à une procédure de lotissement.
En effet, le terrain de la maison de retraite a été aménagé en même temps que l'ensemble de l'opération par l'OPHLM. Fin 2000, le terrain d'assiette de la maison de retraite a été vendu au SIVU chargé de sa construction par l'intercommunalité.
En outre, la réalisation de l'opération a créé du terrain à bâtir en cœur d'îlot jusque là inaccessible.
Par contre, c'est un projet de lotissement qui est envisagé par la suite, en vue d'accueillir six maisons supplémentaires.

Un montage financier classique

L'opération a été réalisée avec des financements PLA.
L'opérateur a été exonéré de TLE, puisqu'il a pris en charge la réalisation de l'ensemble des VRD.

CONSTRUIRE EN CŒUR D'ÎLOT

Le montage opérationnel choisi par la ville de Bagnolet a donné lieu à une offre diversifiée : logements individuels, collectifs et maison de retraite. Il s'appuie sur une procédure simple : deux permis de construire avec report de SHON pour réaliser le stationnement, puis recomposition cadastrale pour édifier la maison de retraite.
D'une façon générale, les anciennes parcelles maraîchères, étroites et longues sont construites en bordure de voies et se transforment souvent en îlots étendus et peu occupés.
La recomposition de ces îlots permet, dans le cas d'une commune urbaine, de libérer des terrains qui, au fil du temps, se trouvent bien insérés dans le tissu central. Dans le cas d'une commune moins urbaine, ce type de dispositif permet d'éviter que l'urbanisation ne s'étale et que les habitants soient dépendants des transports motorisés individuels.
L'utilisation des cœurs d'îlots, dont l'accès est assuré, peut faire l'objet d'un simple permis de construire si le propriétaire est unique. Cependant, cette disposition sous-entend que l'acquéreur des parcelles est en mesure de faire le portage financier du terrain, de sa viabilisation et, éventuellement, avance le coût des constructions à revendre en accession.
Dans le cas de Bagnolet, le détachement cadastral en fin d'opération a permis de gagner du temps par rapport à une procédure de lotissement.

CALENDRIER

JUIN 1993 : **Choix du bailleur social**

JUIN 1994 : **Concours**

MARS 1995 : **Deux demandes simultanées de permis de construire (PC)**

DÉCEMBRE 1995 : **PC accordés**

SEPT. 1996 : **Début du chantier**

FÉVRIER 1998 : **Livraison des constructions**

JUIN 1999 : **Certificat de conformité et détachement cadastral des parcelles bâties**

FIN 2000 : **Vente du terrain au SIVU pour construire la MAPAD**

ÉVALUATION

Le projet présenté par la maîtrise d'œuvre aux habitants du quartier a rencontré un vif succès.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

35 logements financés en PLA

Coût total construction hors VRD et parking :
2 600 000 € H.T. (valeur 1998)

CARNET D'ADRESSES

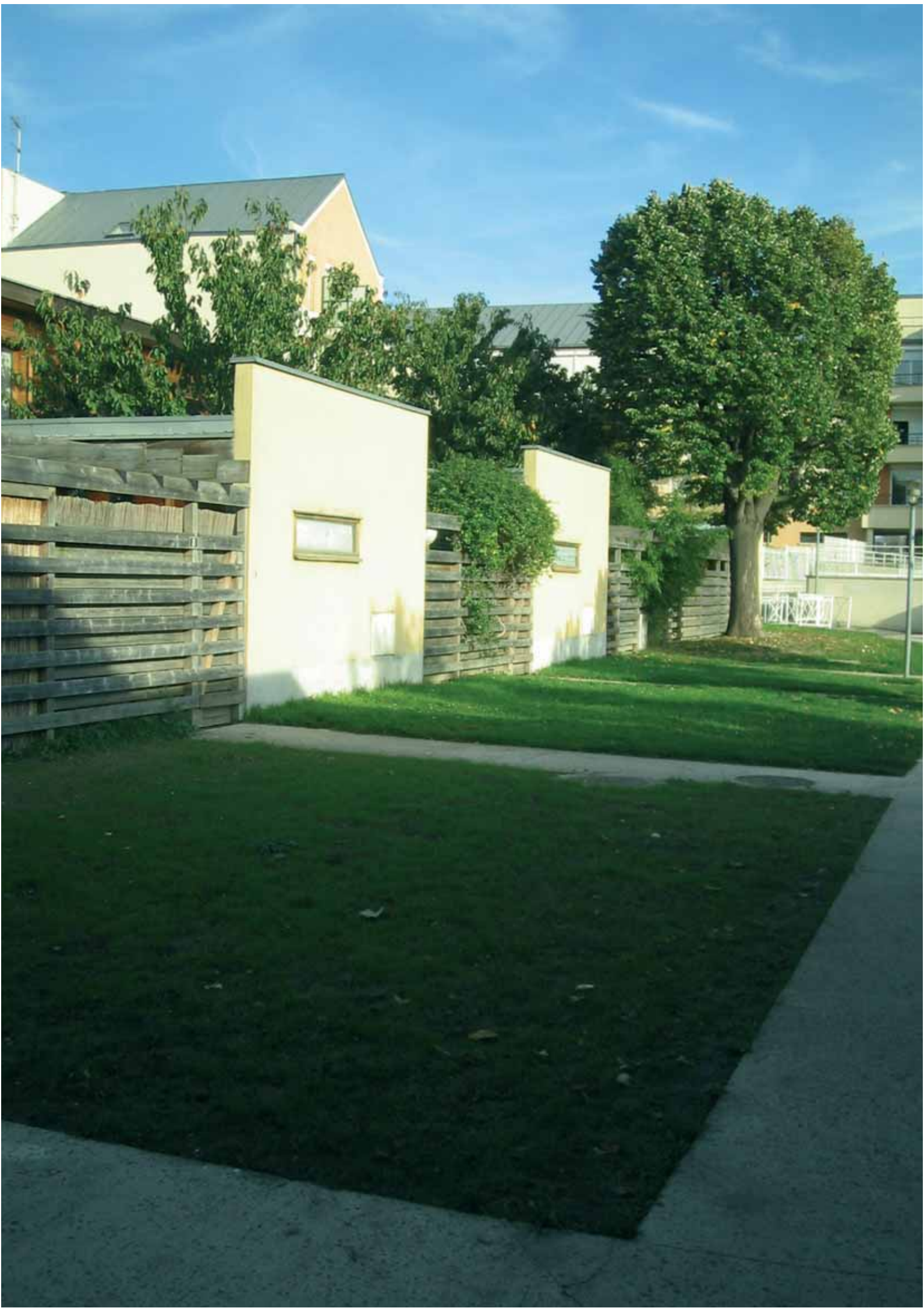
Mairie de Bagnolet
Place Salvador Allende - 93170 Bagnolet

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

OPHLM de Bagnolet
25, rue Lénine - 93170 Bagnolet

MAÎTRISE D'ŒUVRE DES 35 MAISONS :

Jean et Aline Harari, architectes.
69, rue du faubourg Saint Antoine - 75011 Paris



Un montage atypique pour construire des logements sociaux en secteur sauvegardé

Une gestion atypique des coûts

Construire en centre-ville, à proximité des commerces et des services est un objectif particulièrement légitime lorsque la population à loger est peu motorisée. A Saint-Omer, ville historique au patrimoine prestigieux, le projet est un pari ambitieux en raison des surcoûts architecturaux.

La résidence Taviel a fait l'objet d'un simple permis de construire. L'intérêt de l'opération se situe plutôt au niveau du dispositif mis en place pour réaliser les économies sans lesquelles l'opération n'aurait pas pu voir le jour.

En face d'une église classée Monument Historique et dans un périmètre concerné par l'archéologie préventive, un ancien couvent transformé en prison, appartenant à la ville, a été cédé à un bailleur social pour y construire des logements. Les bâtiments vétustes comprenaient des parties classées à conserver.

Dans ce cas, le choix de la Haute Qualité Environnementale (HQE®) et la volonté de s'inscrire dans la démarche pédagogique d'un « chantier école », loin de pénaliser l'opération, ont au contraire permis de maîtriser les coûts de construction et d'accéder à un haut niveau de qualité environnementale et architecturale. La démolition « à la main », la récupération et le réemploi des matériaux issus de la démolition font partie des moyens utilisés.

SAINT-OMER
RÉSIDENCE TAVIEL

Nord-Pas-de-Calais / Pas-de-Calais
en centre-ville

15 747 habitants (1999)

Date de lancement : **1993**

Date de livraison : **1997**

Terrain : **2 066 m²**

SHON : **4 115 m²**

Programme :
49 logements en locatif social

Procédure : permis de démolir / permis de construire

Construire en secteur dense

Le transfert de la prison à l'extérieur de la ville donne l'occasion à la commune et à la SA HLM « Habitat 62-59 », de monter une opération bien située en centre-ville.
L'objectif du bailleur était de réaliser une opération de démolition / reconstruction susceptible d'obtenir le label HQE®.
Cependant, en raison de la situation du terrain dans le secteur sauvegardé et de la présence d'éléments architecturaux classés à l'inventaire des Monuments Historiques dans les bâtiments à démolir, les servitudes et les recommandations architecturales induisaient des surcoûts importants.

Autour d'un jardin sur dalle

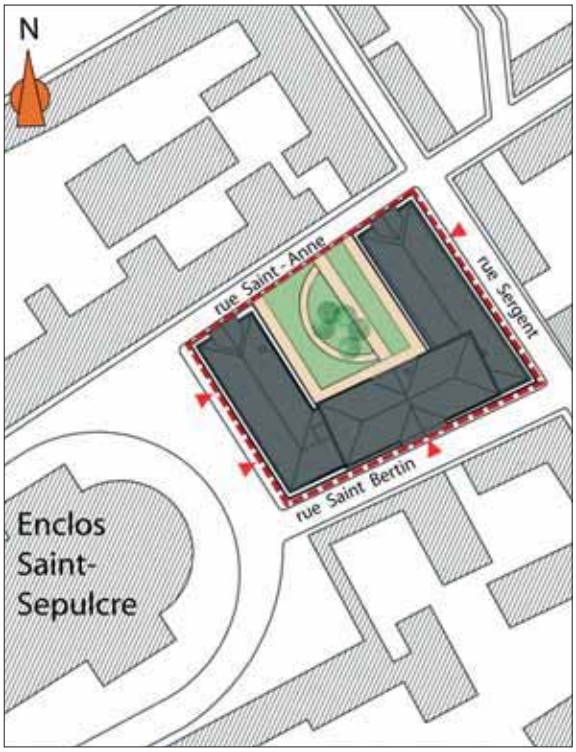
Les bâtiments sont organisés en fer à cheval autour d'un jardin sur dalle qui surplombe un parking de 51 places en sous-sol. La différence de niveau entre deux des voies bordant l'opération permet l'accès direct au parking.
Un des côtés du quadrilatère a été ouvert et donne de la lumière à la rue étroite qui borde l'opération.
De façon à rester dans la volumétrie des constructions antérieures, les corps de bâtiments en brique atteignent la même hauteur que les anciens murs.

Garder la mémoire sans figer

Les trois ailes comprennent une entrée et une cage d'escalier situées en partie centrale.
Chaque corps de bâtiment est surmonté d'une partie en retrait rappelant les constructions de l'ancien bâtiment.
L'entrée principale est aménagée à l'emplacement de l'ancienne porte. Le porche classé a été restauré et intégré à la façade en brique.
La brique récupérée a été réutilisée pour la construction des façades sur rue, qui bénéficient de la patine de la brique ancienne.

Une opération REX HQE®

L'opération est l'une des premières ayant obtenu le label de Haute Qualité Environnementale (HQE®). Les principales cibles étaient :
. la valorisation et la réutilisation des matériaux de construction, brique, planchers bois, charpentes, pavages, seuils, appuis en pierre, cintres,
. l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, cible pour laquelle un outil informatique d'assistance au choix des matériaux a été mis au point par le BET,
. la gestion de l'énergie,
. la gestion du chantier et les horaires,
. l'action sociale et économique.



Des financements classiques

L'opérateur a acheté le terrain à la ville au prix du marché.
Les logements ont été construits avec des financements PLA et PLATS.

Des économies nécessaires

La localisation du bâtiment et la qualité de l'ouvrage démoli rendent nécessaire la mise en place d'un processus spécifique permettant de réduire les coûts de construction.
La réalisation d'une partie des travaux sous forme d'un « chantier-école » a permis d'accéder au niveau de prestation correspondant à la qualité patrimoniale du site, tout en offrant une formation à des jeunes en réinsertion.
Cette collaboration a donné la possibilité de démolir « à la main », de récupérer des matériaux et de réaliser des fouilles archéologiques à des coûts supportables. Cette démarche s'inscrivait à la fois dans la recherche de qualité architecturale et dans celle du label HQE®.
La participation de l'association d'insertion sociale a été prévue dès le montage de l'opération. L'atelier de réinsertion a été payé par la revente des matériaux récupérés, ce qui a permis d'équilibrer le bilan d'opération tout en offrant des prestations de plus grande qualité.

Le rôle de l'ABF

Le parti architectural a été redéfini en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France, après un premier refus de permis de construire. Cette collaboration a finalement enrichi le projet.

Sept mois de fouilles

Le terrain est situé à proximité immédiate d'une église classée, dans le secteur sauvegardé de Saint-Omer. Le chantier, site d'un ancien couvent, a donc été précédé par sept mois de fouilles archéologiques, qui ont retardé les travaux de construction.
Cette phase de fouilles a alourdi le coût global de l'opération. Elle a été réalisée par l'association d'insertion, initialement pour des raisons économiques. Cependant, ce choix a eu un impact pédagogique et a renforcé la motivation des jeunes en réinsertion dont certains avaient été incarcérés dans la prison.

PRENDRE LE TEMPS DU CONSENSUS

Le temps de gestation de cette opération, d'une durée de trois ans, a permis une réalisation exemplaire qui trouve l'adhésion à la fois des habitants, de la ville, de l'Architecte des Bâtiments de France et qui s'inscrit dans une démarche environnementale. La longueur du processus est due, en particulier, au chantier de fouilles qui a ajouté plus de six mois au planning.
Ces trois années qui ont précédé le début des travaux ont aussi été consacrées aux ajustements entre les partenaires, à l'obtention de consensus et à la recherche de qualité :
- concours HQE® et obtention du label,
- choix de travailler avec une entreprise d'insertion sociale, dont l'encadrement peut poser problème, mais qui rend possible la récupération de matériaux, source d'importantes économies sur le chantier,
- choix d'un maître d'œuvre habitué à travailler en secteur historique, sur la base d'un cahier des charges environnemental,
- choix de l'entreprise proposant le meilleur rapport qualité/prix, habituée à la réhabilitation, et non pas la moins chère.
Comme dans beaucoup de réalisations atypiques, la qualité des rapports humains et l'implication du responsable d'opération ont permis de surmonter les obstacles juridiques, administratifs et techniques.

CALENDRIER

1993 : **Vente du terrain au bailleur social ; Concours HQE® ; Choix du maître d'œuvre**

1994 : **Avant projet sommaire (APS) ; Premier permis de construire et refus ; Travail avec l'Architecte des Bâtiments de France**

1995 : **Nouveau permis de construire ; Prescription de fouilles archéologiques ; Réalisation des fouilles (7 mois)**

1996 : **Début des travaux ; Démolition ; Récupération des matériaux ; Construction**

1997 : **Livraison**

UNE QUALITÉ RECONNUE

Les appartements (2 à 4 pièces) bénéficient de grandes surfaces (77m² pour un type 3) et sont très clairs. Cette résidence est très demandée et ne pose pas de problèmes particuliers de maintenance. Les enquêtes sociales font remonter un taux de satisfaction important.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

39 logements PLA et 10 logements PLATS

Coût construction :
600 € H.T. / m² SHON (valeur 1997)

Coût des fouilles :
200 000 € H.T. environ (valeur 1997)
soit une fois et demie le coût du terrain
(130 000 € H.T. environ)

CARNET D'ADRESSES

Mairie de Saint-Omer
Place Foch - 62500 Saint-Omer

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

SA HLM Habitat 62-59
Bernard Fauquette, responsable d'opération
2, rue Mollien - BP483 - 62225 Calais Cedex

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Pierre-Louis Carlier Architecte
18, rue Jean Moulin - 59800 Lille


Résidence
TAVIEL

Mutualiser risques et avantages entre acteurs publics et privés

TOURCOING
CÔTÉ PARC

Nord-Pas-de-Calais / Pas-de-Calais
en centre-ville

93 540 habitants (1999)

Promouvoir la maison de ville

Un des objectifs de l'opération consistait à vérifier que la maison de ville est toujours appréciée. Cette forme d'habitat traditionnel est composée de maisons individuelles accolées, bâties sur des parcelles de petite taille.
L'association « Maisons en Ville » regroupant des acteurs publics (Communes, Communauté Urbaine, Agence d'Urbanisme) et des acteurs privés (GIE rassemblant dix promoteurs immobiliers) auxquels se sont joints trois bailleurs sociaux, a permis de réaliser des programmes économes en assiette foncière sous cette forme d'habitat.
Le partenariat entre des personnes publiques et privées, sans procédure juridique contraignante, a constitué le cadre d'un programme comprenant des maisons en accession à la propriété, des logements sociaux et des espaces publics.
Cette association est un moyen de mutualiser les moyens des opérations privées et des programmes sociaux. Ce type de dispositif peut être sollicité pour renouveler le parc de logements dans un contexte foncier difficile. La gestion partenariale demande cependant une bonne coordination.

Date de lancement : **2001**

Date de livraison : **2006**

Terrain : **1,5 hectares** hors espace public

SHON : **6 653 m²**

Programme :
1 place, 1 parc d'1 hectare, 51 maisons de ville dont 30% en locatif social

Procédure : permis de construire

Construire dans la ville existante

Pour les promoteurs immobiliers qui ont proposé à la Communauté Urbaine de réaliser une opération test, il s'agissait de répondre aux recommandations du Schéma Directeur qui prévoit que les deux tiers des constructions neuves doivent être réalisés dans la ville existante, de façon à s'inscrire dans la dynamique de la ville durable. Il s'agissait aussi, à la fois de vérifier l'attractivité de la maison de ville et de trouver une réponse au logement des primo-accédants.

Revisiter la maison de ville

Deux types de logements, revisitant la traditionnelle maison de ville, ont été construits.
Les 34 « maisons-serres », de Philippe Dubus, sont séparées par un volume vitré traversant qui assure les fonctions de transition entre dedans et dehors.

Les 17 « maisons-patio », signées par Maria Colomer-Betoret et Adrien Dumont, créent un espace d'intimité extérieur, un « jardin habité » qui prolonge le logement.

Un nouveau quartier

L'îlot aménagé comprend deux ensembles de maisons de ville, une placette et un jardin public. Il est situé à un quart d'heure à pied des transports collectifs et de la Mairie.
L'école située de l'autre côté de la place, contribue à constituer un morceau de ville bien équipé.
L'opération s'intègre dans la volumétrie des constructions voisines, maisons de ville traditionnelles.
Le parc comporte un espace réservé aux jeux d'enfants, et une prairie humide qui recueille les eaux pluviales.

Des petites parcelles

Les terrains, appartenant à la Communauté Urbaine de Lille, ont été revendus au prix symbolique de 10 € H.T. / m² de SHON construite, prix très bas consenti au titre de l'expérimentation.
La surface moyenne des parcelles créées est de 256 m², ce qui représente 40 maisons à l'hectare.
La largeur des parcelles est de 7,20 mètres pour les « maisons-serre », 9,50 mètres pour les « maisons-patio ».

Un stationnement par logement

L'opération a fait l'objet d'un permis de construire, selon le règlement d'urbanisme en vigueur qui n'a pas été modifié. Notamment concernant le stationnement, le règlement fait toujours obligation d'une place par logement.

Une nécessaire coordination

Personne n'ayant été chargé de cette fonction, l'Agence d'Urbanisme a effectué, sans mission, une coordination des actions. Une SEM a été finalement chargée d'assister la maîtrise d'ouvrage mais uniquement sur l'espace public.
Le nombre important d'intervenants et la nouveauté du type de montage exigeaient une coordination forte. Grâce à l'implication de l'Agence d'Urbanisme, le projet a été mené à bien, malgré de nombreux aléas liés au site, qui ont entraîné des surcoûts.

La synergie public / privé

L'opération s'inscrit dans une série de concours de concepteurs qui ont été lancés sur la base de cahiers des charges établis par un comité de pilotage. Ce comité réunissait le groupement de 10 promoteurs immobiliers, la Communauté Urbaine et l'Agence d'Urbanisme.
Lorsque les concours ont été jugés, tous les partenaires ont signé une charte « éthique » portant sur les objectifs de marges financières et l'obligation de travailler en toute transparence.
Le GIE a créé une Société Civile Immobilière lors de la phase opérationnelle, où chacun des dix promoteurs a apporté 100 000 € de capital.
De façon à assurer la mixité sociale des programmes, des bailleurs sociaux ont été associés. Ils se sont engagés à acheter en état futur d'achèvement (VEFA) 30% des logements et éventuellement, sous certaines conditions, les maisons invendues.

Divers financements

La placette et le jardin public ont été aménagés par la ville de Tourcoing.
La voirie a été réalisée par la Communauté Urbaine. L'école a été construite antérieurement dans le cadre d'autres financements.

POUR UNE DENSITÉ RAISONNÉE

Le programme « Maisons en Ville » a montré que les fortes densités sont bien acceptées lorsque les équipements et les transports collectifs sont à proximité. L'intérêt du public pour le modèle de la maison de ville est confirmé et permet de réaliser des économies de charges foncières.
La discussion sur la densité s'est engagée sur le chiffre de 30 logements à l'hectare qui semblait un maximum pour les promoteurs. Finalement, le projet de Tourcoing a atteint 40 maisons à l'hectare. A Lille, le cahier des charges du concours portant sur l'aménagement de la « friche Meo », autre opération « Maisons en Ville », prévoyait 60 maisons à l'hectare et l'opération a largement dépassé ce chiffre avec 84 maisons à l'hectare.
Le partenariat entre des personnes publiques et des personnes privées a montré son efficacité : la présence de promoteurs sociaux a réduit le risque des promoteurs privés qui ont accepté de s'engager. Ils ont bénéficié des avantages fonciers et de la mutualisation de certains coûts, mais ont accepté en contrepartie de travailler à livre ouvert.
Les problèmes de maîtrise des coûts rencontrés sont dus en partie à la pratique d'une nouvelle forme de coopération, mais aussi à la spécificité de la maison de ville, forme de bâtiment que de nombreuses entreprises construisent rarement et qui demande un certain savoir-faire.

CALENDRIER

2001 : **Création du GIE ; Appel à candidature des concepteurs (84 réponses)**

2002 : **Choix des trois sites (à Lille, à Roubaix, à Tourcoing) ; 7 équipes lauréates du concours dont 2 pour le site de Tourcoing ; Signature d'une charte « éthique » entre tous les partenaires ; Approbation par le conseil communautaire de la cession symbolique des terrains ; Dépôt des permis de construire**

2003 : **Début des travaux ; Début de la commercialisation ; Constitution d'un groupement de banques pour aider les accédants**

2004 : **Achèvement de la plus grande partie des voiries et espaces publics**

2005 : **Ouverture d'une maison témoin**

2006 : **Livraison (toutes les maisons sont commercialisées et habitées)**

CONTRÔLER LES COÛTS

Le prix de vente est compris entre 177 000 et 196 000 € H.T. Pour l'autre opération « Maisons en Ville » de Lille, le prix de vente était d'environ 155 000 à 170 000 € H.T.

La commercialisation a été plus difficile à Tourcoing qu'à Lille en raison du prix de vente, mais surtout de la localisation moins recherchée.
Bien que la Communauté Urbaine de Lille ait accepté de vendre les terrains à un prix symbolique, à titre d'expérimentation, le coût de sortie, qui était initialement prévu à 800 € H.T. / m², a atteint près de 1 150 € H.T. / m².
Il est donc nécessaire, dans ce type d'opérations, de contrôler les dépassements de coûts, notamment concernant les aspects constructifs, par un renforcement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et du rôle de l'économiste.

CARNET D'ADRESSES

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Mairie de Tourcoing
Place Victor Hassebroucq - 59200 Tourcoing

Lille Métropole Communauté Urbaine
1, rue Ballon - 59800 Lille

GIE Lille 2004 Maisons en ville
323, bd du Président Hoover - 59800 Lille

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Philippe Dubus Architecte
2, rue Boyer Barret - 75014 Paris

Colomer+Dumont architectes
80, rue du faubourg Saint-Denis - 75010 Paris

Utiliser la procédure de lotissement privé : attribuer le foncier et les coûts d'entretien pour créer des espaces collectifs de qualité

CORBAS
PARC BOURLIONE

Rhône-Alpes / Rhône
en centre-ville

9 259 habitants (1999)

Les enjeux de l'arrêté d'autorisation de lotir

A Corbas, puissance publique et initiative privée ont joint leurs efforts et conjugué leur savoir faire, tant en termes de montage opérationnel que de qualité paysagère.
L'opération montre qu'une procédure de lotissement peut déboucher sur un haut niveau de qualité urbaine et paysagère si le processus est maîtrisé et porté par les acteurs locaux : cohérence avec les documents réglementaires, accords clairs entre les partenaires, cohérence dans le temps.
Lors d'études préalables réalisées par la Communauté Urbaine du Grand Lyon, un parc avait été projeté au milieu d'une friche agricole située dans le centre de Corbas. Transformé en mail dans le cadre du projet de lotissement et inscrit au POS, un espace public de deux hectares a été créé, aménagé et planté au profit de la collectivité.
La collaboration durant trois années entre la municipalité et l'aménageur, propriétaire du terrain, a été concrétisée par un arrêté municipal autorisant la réalisation du lotissement.
Annexé à l'arrêté, le cahier des charges du lotissement précisait la répartition des financements, les modalités de rétrocession dans le domaine public du parc et d'une partie de la voirie et la gestion des espaces en copropriété.
Par exemple, l'entretien du parc et de la voirie était attribué, respectivement, à la commune et au Grand Lyon, alors que celui des clôtures et du stationnement était à la charge de l'association syndicale regroupant les copropriétaires.

Date de lancement : **1996**

Date de livraison : **2004**

Terrain : **12 hectares**

Surface du parc : **2 hectares**

Programme :
210 logements en accession dont
110 individuels et 100 collectifs

Procédure : autorisation de lotir / permis de construire individuels ou groupés

Conforter le centre

La ville de Corbas s'est développée de façon linéaire le long de plusieurs routes convergeant vers le centre. Entre deux de ces routes, un ensemble de parcelles agricoles contiguës, d'une étendue de douze hectares, s'est libéré.
La commune souhaitait éviter de nouvelles extensions et combler le vide urbain constitué par les friches agricoles. En 2002, cet enjeu est inscrit au Programme Local d'Habitat du Grand Lyon comme projet urbain majeur, afin d'achever l'aménagement du secteur.

Une vaste liaison verte

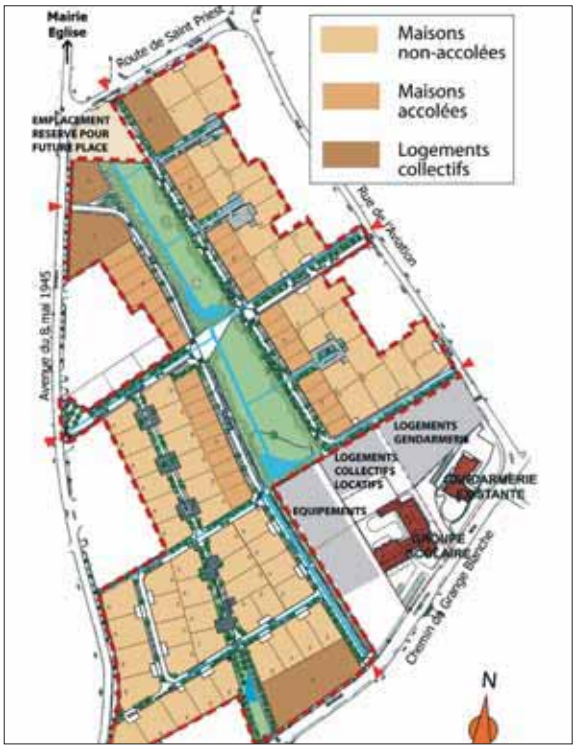
Un mail planté traverse le terrain dans sa plus grande dimension et constitue une liaison entre la place de l'Église et les services situés à l'autre extrémité : groupe scolaire et gendarmerie. Des logements collectifs sont implantés à proximité du centre-ville, structurant les abords de la future place publique. L'habitat individuel groupé borde le mail alors que les maisons isolées sont prévues en second rang. L'allée piétonne qui sépare les deux parties du mail, est utilisée comme chemin sécurisé vers l'école. La pelouse est un vaste terrain de jeux.

Prendre en compte le site

Plusieurs espèces d'arbres fruitiers d'ornement ont été plantées pour rappeler l'usage antérieur du terrain.
La terre de déblai a été utilisée pour former un mouvement de terrain dans une partie du mail.
Le terrain étant situé dans un champ captant, les noues ont été étanchées à l'argile. L'eau d'arrosage est obtenue par forage.

Gérer les eaux pluviales

Le mail est composé de deux bandes parallèles : l'une traitée en pelouse et plantée d'arbres de haute tige, l'autre en prairie humide, légèrement décaissée et accueillant une végétation plus libre.
Les eaux pluviales recueillies dans les bas côtés des rues perpendiculaires, creusés pour former des noues, sont dirigées vers la zone humide.
Des passerelles et des gués permettent de traverser le fossé drainant principal et assurent les circulations piétonnes transversales.



Offrir des lots différents

Les parcelles des constructions groupées (maisons en bande) présentent des surfaces de 300 à 400 m². Les maisons individuelles occupent des lots de 600 à 900 m².
Une partie de l'assiette foncière du lotissement (20%) a été traitée en parc.

Assurer la qualité des espaces collectifs

Les normes de stationnement du POS ont été conservées. Chaque parcelle comporte deux places de stationnement non couvertes, le « stationnement du midi », pour dégager la voirie.
Le cahier des charges du lotissement comporte des règles strictes qui permettent de pérenniser la qualité paysagère du site.
Au terme des accords entre les partenaires et afin d'assurer la qualité des espaces collectifs, les parkings aménagés et les clôtures, plantées de haies bocagères, sont fournis avec le terrain par l'aménageur.

Un plan de masse inscrit au POS

Le terrain était classé à l'origine en zone d'urbanisation future (NA indicée).
Une modification du POS a donc été arrêtée pour rendre les terrains constructibles.
Afin de garantir la maîtrise publique du projet, l'organisation du lotissement a été inscrite au POS, dans le cadre d'une élaboration négociée entre la commune et l'aménageur, sous forme de plan de masse. L'intégration de ce plan dans une nouvelle zone va permettre de pérenniser le parc et d'éviter la tentation d'y construire une extension du lotissement.
La modification du POS a aussi permis d'inscrire un emplacement réservé pour réaliser une nouvelle place vers le centre-bourg. Au sud, des terrains ont été réservés pour l'extension des équipements existants, la construction de logements collectifs et d'une nouvelle salle de sports.

Une procédure classique de lotissement

Le montage opérationnel retenu était une procédure de lotissement classique où l'aménageur a acheté, viabilisé et revendu des terrains à construire à des particuliers ou à des promoteurs immobiliers. L'opérateur a payé la TLE. Il a acquis les terrains à l'amiable.
Les logements ont fait l'objet de permis de construire, individuels ou groupés selon le type de construction.

Répartir les rôles très en amont

Une association syndicale des copropriétaires a été créée dès la vente des premiers lots, pour définir les droits et les obligations de chacun d'entre eux.
Le cahier des charges du lotissement et les statuts de cette association prévoyaient la rétrocession gratuite des voies primaires et du parc dans le domaine public. Avant le transfert de propriété, effectif en 2006, l'association syndicale en assurait l'entretien.

LE LOTISSEMENT : DIVERSITÉ ET QUALITÉ URBAINE

La procédure de lotissement a été utilisée dans ce cas pour réaliser une opération de taille importante (12 hectares) comportant des espaces ayant des vocations différenciées : parc, logements collectifs et logements individuels.
Les orientations qualitatives définies par les deux principaux partenaires ont été soutenues par les recommandations du Grand Lyon, très présent dans le montage en matière d'espaces publics et de morphologie urbaine.
La procédure de lotissement a permis de négocier en amont la répartition des propriétés foncières, base sur laquelle les dépenses et les responsabilités de chacun des partenaires en matière de fonctionnement et d'entretien ont été attribuées.
Les différents types d'accords qui encadrent l'acte de lotir, arrêté de lotissement, cahier des charges du lotissement, statuts de l'association syndicale, offrent la possibilité d'imposer des exigences concernant aussi bien le fonctionnement que l'image du nouveau quartier : architecture, clôtures, stationnement, plantations, réseaux techniques…
Dans le cas de Corbas, la commune et l'aménageur se sont mis d'accord pour fournir des terrains non seulement viabilisés, mais aussi clôturés, et dont les places de stationnement extérieures étaient réalisées.

CALENDRIER

1996 : **Lancement des études pour étendre le centre-bourg de Corbas**

1997 : **Acquisition du terrain Bourlione par Foncier Conseil**

JUIN 2000 : **Révision du POS du Grand Lyon pour inscrire le plan de masse du lotissement et son règlement aux documents réglementaires ; Dépôt du permis de lotir**

SEPT 2000 : **Arrêté d'autorisation de lotir**

MAI 2001 : **Constitution de l'association syndicale des copropriétaires**

2002 : **Lancement des études préalables concernant les extensions des équipements publics et la gendarmerie**

2004 : **Vente de la quasi-totalité des lots**

JUIN 2004 : **Emplacement réservé inscrit au PLU du Grand Lyon pour réaliser la future place Bourlione (acquisition amiable en mars 2005)**

DES FINANCEMENTS PARTAGÉS

L'aménagement du parc a eu plusieurs financeurs :
- pour partie, l'aménageur qui a pris en charge les terrassements, l'engazonnement, les plantations et certains éclairages,
- pour partie, la ville qui a réalisé les allées, les plantations décoratives, fait poser le mobilier urbain, les passerelles traversant la zone humide et le reste de l'éclairage.

L'aménageur a pris à sa charge toutes les clôtures, plantées de haies bocagères et a réalisé un muret technique marquant l'entrée et dissimulant les coffrets de branchement aux réseaux, le regard d'eau et les boites aux lettres.
Prix de vente des terrains aménagés (valeur 2004) : entre 69 000 et 84 000 € TTC selon la surface.

CARNET D'ADRESSES

Communauté Urbaine du Grand Lyon
20, rue du Lac - 69003 Lyon

Mairie de Corbas
Place Charles Jocteur - 69960 Corbas

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Aménageur lotisseur :
Foncier Conseil Rhône Alpes
94, quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Paysagiste concepteur du plan de masse :
Agence Didier Larue
2, rue Bodin - 69001 Lyon

Utiliser le bail à construction pour insérer des logements collectifs dans un tissu pavillonnaire

COURTRY
RÉSIDENCE DES FAUVETTES

Île-de-France / Seine-et-Marne
à 500 mètres du centre-bourg

6 036 habitants (1999)

Construire des logements sociaux

Le bail à construction peut être utilisé pour réaliser des projets modestes. Cette procédure a été retenue pour construire six logements sociaux à Courtry et ainsi concrétiser les accords arrêtés entre la commune et la SA HLM des Foyers de Seine-et-Marne.

Le bail à construction permet à la commune de garder la maîtrise de la destination du terrain et de construire des logements sans peser sur les finances communales.

Depuis le milieu des années 90, la municipalité cherchait à développer un habitat diversifié qui permettrait le parcours résidentiel de ses habitants, notamment, en proposant des logements sociaux.

Située à près de 500 mètres du centre-ville, la résidence des Fauvettes prend place sur un ancien terrain maraîcher, au milieu d'un tissu pavillonnaire résidentiel des années 60. Le terrain qui se libère, opportunité foncière pour la commune, est acquis à l'amiable, lors de la cessation de l'exploitation.

Il restait à concevoir un bâtiment qui puisse s'intégrer dans le tissu pavillonnaire et donner une image valorisante du logement social.

Date de lancement : **1998**

Date de livraison : **2001**

Terrain : **988 m²**

SHON : **444 m²**

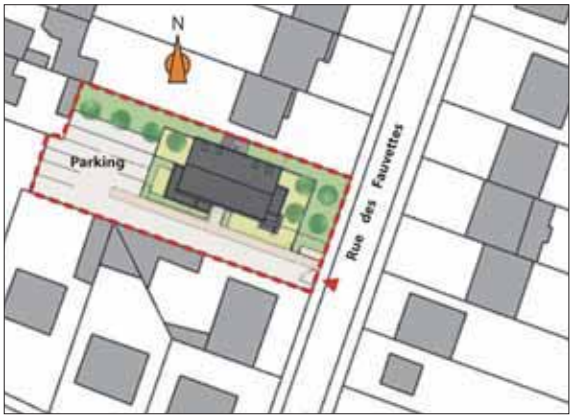
Programme : 6 logements en locatif social

Procédure : bail à construction / permis de construire

Créer un parcours résidentiel

La commune comptait des typologies d'habitat peu diversifiées qui ne permettaient pas le parcours résidentiel des habitants, ce qui entraînait le départ des jeunes adultes et des personnes âgées. Afin de répondre aux besoins des habitants, l'équipe municipale a cherché à développer du logement social, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le tissu pavillonnaire existant s'est constitué par lotissements successifs de façon anarchique, mais cette diversité est appréciée des habitants. L'insertion douce d'un petit immeuble collectif est privilégiée afin de ne pas perturber la vie du quartier et ainsi donner une image positive au logement social.



Porter attention au détail

La construction de facture résolument contemporaine est traitée comme une seule et même grande villa, alors qu'elle intègre six appartements aux aménagements intérieurs bien différenciés. Chaque appartement bénéficie d'un balcon / loggia ou d'un jardin privatif en rez-de-chaussée.

La toiture à deux pentes, les enduits blancs ou vert d'eau des façades, les doubles peaux ocres, les murets ajourés, les garde-corps dessinés, sont autant de détails qui témoignent d'un souci de composition architecturale soignée.

Les espaces plantés permettent de préserver les logements en rez-de-chaussée des nuisances de la voie d'accès au parking de la résidence. Des arbres de haute tige ont été plantés dans les espaces communs.

Respecter le gabarit

Pour s'insérer au mieux dans la typologie de l'habitat existant, les architectes, Liborio Cenci et Catherine Jacquot, ont implanté le bâtiment en longueur dans la parcelle afin qu'il présente sur rue sa plus petite façade, comparable au gabarit des pavillons voisins. Les places de stationnement sont regroupées en fond du terrain qui est clôturé à l'alignement de la rue.

Un bail à construction

La commune a acheté le terrain au prix de vente, conforme à la valeur expertisée par le service des Domaines.
La parcelle est mise à disposition du bailleur social sous forme d'un bail à construction, en échange d'un loyer symbolique car l'opération est d'intérêt général. La commune reste ainsi propriétaire du terrain qu'elle a acquis. A l'issue du bail de 55 ans, le terrain et la construction reviendront à la collectivité qui aura alors la charge de son entretien. Le contrat de bail stipule les droits de propriété sur les constructions et l'obligation d'entretien qui incombe au bailleur social.

Pas de modification de POS

Le bâtiment a été construit dans le cadre de l'application des règles du POS communal et d'un permis de construire.
Les règles du POS communal ont été strictement appliquées sans dépassement du COS de 0,45. De plus, le permis de construire n'a pas fait l'objet de division de terrain.
Le bail à construction a été signé en même temps que la demande du permis de construire, ce qui a permis à la municipalité de s'assurer de la qualité du projet.

Un partenariat ancien

La commune choisit la SA HLM des Foyers de Seine-et-Marne qui a montré sa capacité à prendre en charge de petites opérations et à organiser la concertation lors d'une opération antérieure. La réussite de l'opération est le résultat d'un dialogue permanent entre l'équipe municipale, les architectes et le bailleur social.

Une pratique de la concertation

Une longue concertation avait été mise en place lors d'une précédente opération réalisée au centre du village.
La qualité de ce premier projet, réalisé par la SA HLM des Foyers de Seine-et-Marne, a été très appréciée par les habitants et a instauré une relation de confiance avec le bailleur social.
Cette expérience antérieure a permis d'alléger les modalités de concertation dans le cadre du projet de la résidence des Fauvettes.
Une exposition publique sous forme de panneaux de présentation a été mise en place en Mairie afin que les riverains puissent donner leur avis. Puis, à la livraison des constructions, une journée porte ouverte a été organisée par l'opérateur dans un souci de transparence.

TENIR LES OBJECTIFS DANS LE TEMPS

Suite à l'élaboration d'un PLH en 1995, la commune prend conscience des besoins en logements sociaux et lance plusieurs petites opérations de construction. Malgré l'anticipation de la loi SRU, la commune ne parvient pas à combler son déficit. En effet, la mise en œuvre d'opérations de location-acquisition n'a pas abouti. Une politique plus volontariste est donc engagée par la commune.
Face à la pénurie de disponibilités foncières, la commune acquiert difficilement des terrains libres. Elle privilégie alors des opérations de requalification en centre-bourg et de construction en dent creuse.
Cette pratique permet de disperser l'habitat social dans les différents quartiers et ainsi favoriser la mixité de la population sans perturber l'équilibre social.
La politique foncière de la commune est définie en réponse à la lutte contre l'étalement urbain. Cet engagement est inscrit de manière définitive dans un « agenda 21 » intercommunal, puis traduit réglementairement dans le PLU.
A cette fin, les droits à construire sont augmentés dans les secteurs urbanisés et un pourcentage minimum de logements sociaux est imposé dans les nouveaux programmes de construction.
Pour répondre aux mêmes objectifs, la commune s'est engagée ensuite dans un projet d'éco-quartier, en cours de réalisation.

CALENDRIER

1998 : **Achat du terrain par la commune**

FÉVRIER 1999 : **Avant projet sommaire (APS)**

MARS 1999 : **Avant projet définitif (APD)**

JUIN 1999: **Signature du bail à construction ; Dépôt du permis de construire (PC)**

SEPTEMBRE 1999 : **Obtention du PC**

JANV 2001 : **Début des travaux de construction**

NOV 2001 : **Livraison des constructions**

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Terrain mis à disposition du bailleur par la commune (loyer symbolique)

Logements financés en PLUS

Coût construction :
405 630 € H.T. (valeur 2001)

CARNET D'ADRESSES

Mairie de Courtry
52, rue du Général Leclerc - 77181 Courtry

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Les Foyers de Seine-et-Marne
Directeur Général : Olivier Barry
2 ter, rue René Cassin - 77000 Melun

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Cenci et Jacquot SARL d'Architecture
60, bd Paul Vaillant Couturier - 94200 Ivry-sur-Seine

Un permis unique pour un ensemble de maisons en locatif social

Construire de l'habitat individuel dense

L'OPAC du Val-de-Marne a réalisé les premiers logements sociaux de la commune d'Ormesson-sur-Marne sous la forme d'un permis de construire groupé et avec des financements PLA. Les 16 maisons à ossature bois respectent le caractère pavillonnaire et la qualité paysagère du site.
Différentes raisons ont orienté le choix de cette procédure. D'une part, le programme prévisionnel de l'OPAC 94 prévoyait de réaliser plusieurs bâtiments sur le même terrain dans le cadre d'une opération dont il serait le seul constructeur. D'autre part, tous les logements étant destinés à la location sociale, aucune division de la propriété foncière n'était nécessaire.
Il n'était donc pas utile de recourir à la procédure de lotissement, qui s'impose lorsqu'il y a plusieurs propriétaires. Le choix d'une procédure opérationnelle simple, associée à un procédé de construction simple également, l'ossature bois, a permis à l'opérateur de gagner du temps.
L'utilisation du bois pour les constructions n'était pas une demande du maître d'ouvrage ni de la commune. Ce sont les contraintes géologiques et topographiques du site qui ont amené le maître d'œuvre à proposer ce matériau plus léger, afin de réduire le coût très onéreux de fondations spéciales. La mise en œuvre de micro-pieux, toutefois, n'a pas pu être évitée.

ORMESSON-SUR-MARNE
LA MÂCHE-PRUNELLE

Île-de-France / Val-de-Marne
à 500 mètres du centre-bourg

9 793 habitants (1999)

Date de lancement : **1997**

Date de livraison : **2004**

Terrain : **3 836 m²**

SHON : **1 471 m²**

Programme : 16 maisons groupées en locatif social

Procédure : permis de construire groupé

Construire sur un terrain en pente

A l'origine, le terrain était destiné à accueillir une maison de retraite. La nature du terrain présentant une forte déclivité, ce programme n'a pas pu être réalisé.
L'OPAC du Val-de-Marne propose alors à la commune d'Ormesson-sur-Marne de construire des logements sociaux respectant strictement les règles du POS qui proscrivent les formes d'habitat collectif.
La commune participe à la définition du programme en veillant à la diversité des typologies de logements afin de répondre aux besoins identifiés localement. Expansiel, maître d'ouvrage délégué de l'OPAC 94, lance alors un concours sur esquisse.

Préserver les qualités du site

Les constructions sont groupées en trois bandes où les maisons sont mitoyennes. Le respect de la topographie, l'ouverture des façades vers le sud et l'alternance des volumes hauts et bas permettent de préserver des vues vers le Parc départemental du Morbras, situé en contrebas, mais aussi de donner un caractère individuel aux logements, conformément aux orientations de la commune.
De plus, le maître d'œuvre a porté un soin particulier à l'aménagement paysager des parcelles et des espaces publics grâce à un plan de composition qui conserve et développe les qualités naturelles du site.
Deux voies d'accès aux logements, suivant l'orientation des courbes de niveau, ont été créées pour desservir l'opération.

S'adapter aux contraintes du terrain

Les logements sont organisés en demi-niveaux de façon à implanter les constructions au plus proche du terrain existant.
Le choix d'une structure légère en bois a permis de répondre aux contraintes du site (pente à 15% et sous-sol argileux instable) dans un souci d'économie financière.
Les façades sont revêtues de clins en épicéa et les toitures sont en bac acier.
La légèreté de ces structures et la méthode retenue, assemblage sur site de grands panneaux en bois préfabriqués, ont limité les nuisances d'un chantier classique et ont permis de raccourcir les délais d'exécution à 14 mois.

Combler le déficit de logements sociaux

La majeure partie du terrain (3 256 m²), situé en bordure du Parc départemental du Morbras, appartenait à l'OPAC du Val-de-Marne.
La ville qui ne comptait aucun logement social, accepte de céder une enclave de 480 m² environ, pour permettre à l'OPAC de disposer du terrain nécessaire à une opération d'ensemble de logements sociaux.
Expansiel Habitat, maître d'ouvrage délégué, lance alors un concours sur esquisse en 1997 et désigne l'agence d'architecte da.u qui est chargée de réaliser le projet. Le programme de la consultation précisait la typologie des logements (deux F2, sept F3, cinq F4 et deux F5) conformément aux souhaits de la commune.

Les règles d'urbanisme et la forme architecturale

Le POS a été modifié en 1996 pour permettre la réalisation de maisons groupées dans certaines zones. Concernant le site du projet qui se situe en secteur pavillonnaire (zone UC du POS), le règlement d'urbanisme impose des façades ne dépassant pas 6,50 mètres de haut, un retrait de 4 mètres du bâti par rapport aux limites séparatives et une distance de 8 mètres entre deux façades principales.
Le COS maximal autorisé était de 0,4.
Le respect des règles du POS a donc prédéterminé la morphologie des constructions du projet. La commune a imposé aux constructeurs un habitat de type pavillonnaire par l'application du règlement d'urbanisme.

Financer l'opération

Les logements ont bénéficié de financements en Prêt Locatif Aidé (PLA).
La ville d'Ormesson-sur-Marne a participé au financement de la voirie : la rue Jacques Mingotaud, voie nouvelle, a été créée et la rue de la Mâche Prunelle, ancien chemin de terre, a été aménagée.

Des partenaires pour innover

L'architecte conseil de la DDE du Val-de-Marne a soutenu le projet architectural et la construction bois afin de mettre en valeur la qualité paysagère du site.
En outre, un spécialiste du Comité National pour le Développement du Bois a conseillé le maître d'oeuvre sur les aspects techniques de la construction en bois.

UNE PROCÉDURE SOUPLE

Le permis de construire peut être une alternative au lotissement. Il permet à la collectivité de contrôler la qualité architecturale des constructions, lors de l'instruction du permis, à la condition, toutefois, que le règlement d'urbanisme impose des contraintes et des recommandations architecturales.
Le permis de construire permet de réaliser, sur un même terrain, plusieurs bâtiments par un maître d'ouvrage unique. Dans ce cas, le découpage qui résulte de la réalisation de l'opération est traduit par l'aménagement de clôtures.
Le permis de construire prend en compte les dispositions du règlement d'urbanisme qui s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à l'ensemble du terrain, ce qui peut apporter plus de souplesse dans l'aménagement.
Dans le cas d'Ormesson-sur-Marne, la SHON maximale a été répartie librement par l'opérateur sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération. Les règles de recul par rapport aux limites parcellaires ont été appliquées au terrain et non « lot par lot » comme dans un lotissement. En fonction des règles du PLU, cette disposition peut être plus avantageuse qu'un permis valant division en termes de conception du plan de masse de l'opération.
Toutefois, la création d'un découpage parcellaire a l'avantage de préparer l'avenir. D'une part, il permet de clarifier les statuts de chaque espace et ainsi d'en répartir clairement la gestion et l'entretien entre le locataire, le bailleur et la commune.
En termes de gestion patrimoniale, d'autre part, ce découpage favorise la mutabilité de l'assiette foncière, initialement d'un seul tenant, si le bailleur désire, par exemple, vendre les logements à ses locataires.

CALENDRIER

1997 : **Appel à candidature des architectes ; Choix de l'atelier da.u**

NOVEMBRE 1998 : **Avant projet sommaire**

JANVIER 1999 : **Dépôt du permis de construire**

AVRIL 1999 : **Obtention du PC**

OCTOBRE 2000 : **DCE ; 1er appel d'offre ouvert infructueux pour le choix des entreprises**

2001-2002 : **2ème appel d'offre ouvert pour le choix des entreprises ; Choix des entreprises et signature des marchés de maîtrise d'œuvre**

OCTOBRE 2002 : **1ère phase du chantier VRD et terrassements (3 mois)**

JANVIER 2003 : **Réalisation de fondations spéciales et gros œuvre (5 mois)**

AVRIL 2003 : **Assemblage des ossatures bois et des clos couverts, second oeuvre (8 mois)**

AOÛT 2003 : **Fin du chantier VRD (4 mois)**

JANVIER 2004 : **Livraison des constructions**

ÉVALUATION

L'opération a obtenu le label Qualitel THPE® 2 000 pour ses performances énergétiques.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Logements financés en PLA
Participation de la ville pour la réalisation de la voirie de desserte :
290 000 € H.T. et cession d'un terrain
Coût construction :
1 143 000 € H.T.
soit 980 € H.T. / m² habitable
Coût VRD et espaces verts :
391 000 € H.T.
Coût total : 1 534 000 € H.T.
(valeur 2001)

CARNET D'ADRESSES

Mairie d'Ormesson-sur-Marne
10, avenue Wladimir d'Ormesson
94490 Ormesson-sur-Marne

MAÎTRISE D'OUVRAGE

OPAC du Val-de-Marne
81, rue du Pont de Créteil
94107 Saint-Maur-des-fossés Cedex

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

Expansiel Habitat
21, avenue Saint Maurice du Valais
94410 Saint Maurice

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Atelier da.u, SARL d'Architecture
8, rue Alfred de Musset - 92240 Malakoff

Une Zone d'Aménagement Concerté pour réaliser un éco-quartier

Mettre en œuvre un quartier durable

Dès 2001, la ville de Chalon-sur-Saône avait lancé un projet urbain devant répondre à un certain nombre d'exigences environnementales : utilisation économe du foncier acquis et qualité de construction des bâtiments. Pour réaliser le projet, une ZAC à vocation d'habitat avait été créée sur une friche maraîchère de 5 hectares.

En 2002, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) lance un appel à projet intitulé « Villa Urbaine Durable » (VUD) qui s'adressait à des groupements constructeurs/architecte.

Les groupements avaient à concevoir des projets expérimentaux d'habitat et de développement durables. Les opérations devaient être mixtes, composées à la fois de logements en accession et de logements en location.

L'équipe constituée à cette occasion propose 45 logements individuels, relativement denses et répondant aux critères environnementaux, dans le périmètre de la ZAC.

Par la suite, la démarche est étendue à l'ensemble de la zone. La ville se constitue des partenaires qui s'engagent dans la démarche de « Haute Qualité Environnementale » (HQE®). L'aménageur et les constructeurs contractualisent ces objectifs dans un cahier des charges annexé au contrat de vente des terrains.

La procédure de ZAC est maintenue de façon à intégrer les équipements et services prévus dans l'objectif de réaliser un quartier de 180 logements : des commerces, un équipement de santé et un site de jardins familiaux. Le dossier de création de la ZAC Saint-Jean-des-Jardins et le PLU de la commune ont toutefois été modifiés.

CHALON-SUR-SAÔNE
SAINT-JEAN-DES-JARDINS

Bourgogne / Saône-et-Loire
à 500 mètres du centre-ville

50 124 habitants (1999)

Date de lancement : **2001**

Date de livraison : **2007**

Terrain : **10 300 m²**

SHON : **3 800 m²**

Programme : 45 maisons individuelles dont 30 en locatif social et 15 en accession

Procédure : création de la ZAC / modification du PLU / réalisation de la ZAC / permis de construire

Garder les habitants dans la commune

Le projet VUD répond en partie aux besoins en logements de la commune, qui voit ses habitants partir vers la deuxième couronne, en offrant un habitat individuel diversifié, économe en énergie et construit sur de petites parcelles.
Sensibilisée depuis 15 ans aux enjeux environnementaux, la commune inscrit son projet dans une démarche HQE®. Sous pilotage des services de la ville, l'opération d'habitat VUD est la première phase de réalisation de la ZAC Saint-Jean-des-Jardins.
Le programme global de la ZAC prend en compte les orientations du PLU en présentant une typologie d'habitat qui comprend à la fois de l'habitat individuel dense, intermédiaire et collectif de petite taille.

Favoriser les modes doux

Une place importante est donnée aux déplacements doux tels que la marche, le vélo et les transports en commun. Une voie traversante supporte tous les modes de transports motorisés et un maillage de cheminements piétons est créé.
Le plan de masse s'intègre dans le projet d'aménagement de la ville. Il se compose de deux parties distinctes. Au nord, sont implantés les jardins potagers, les garages individuels et les espaces de jeux, tandis qu'au sud, une bande de 40 mètres est consacrée aux habitations qui s'organisent de part et d'autre du mail piéton.
La trame parcellaire des jardins familiaux est conservée.

Concevoir un habitat durable

Les maisons à volumétries variées comportent des typologies très diversifiées allant du T2 au T6, de la maison de plein pied au triplex, avec des possibilités d'agrandissement (T4 en T6).
La double orientation est privilégiée et toutes les pièces principales sont orientées au sud.
La recherche de solutions respectant l'environnement se caractérise principalement par :
- un chauffage collectif au bois ajouté au réseau global de la ville (soutien ADEME) ;
- une collecte individuelle des eaux de pluie pour l'arrosage ;
- des choix de conception respectant les cibles HQE®, notamment, l'utilisation du mono-mur de brique en terre cuite, une isolation par l'extérieur sous vêture bois et un vitrage isolant.

Mettre du foncier à disposition

Afin de réaliser la ZAC où se situe l'opération VUD, la ville de Chalon-sur-Saône a cédé pour un euro symbolique 28 500 m² d'anciens terrains maraîchers lui appartenant à la SEM Val-de-Bourgogne à qui l'opération a été confiée par une Convention Publique d'Aménagement.

Imposer la qualité environnementale

A partir des études environnementales préalables, un cahier des charges HQE® a été élaboré. Annexé à l'acte de vente, ce document est signé par l'aménageur et l'acquéreur qui s'engagent à respecter les orientations environnementales autour de quatre thèmes : les déplacements, la forme de l'habitat et la qualité du bâti, la gestion de l'eau et celle de l'énergie. Les dispositions de la charte sont aussi reprises dans les documents réglementaires : dossier de ZAC et PLU.

Adapter la procédure pour réaliser un éco-quartier

La ZAC était inscrite dans les documents d'urbanisme de Chalon-sur-Saône depuis de nombreuses années. Le programme initial de la ZAC, créée en 1994, n'a jamais été réalisé. Suite aux nouvelles prescriptions de la loi SRU, l'agglomération et la commune ont redéfini leurs outils de planification urbaine. Pour mettre en œuvre les orientations de la ville en matière de développement durable, une procédure de modification du dossier de ZAC a été engagée. Une étude d'impact de l'opération a été prescrite et intégrée au dossier modificatif de la ZAC.

Intégrer l'éco-quartier au PLU

Aux termes de la loi SRU, une modification du PLU et une enquête publique étaient nécessaires pour pouvoir réaliser la ZAC où se situe l'opération VUD. La modification est confiée à la SEM Val-de-Bourgogne qui est chargée de la maîtrise d'ouvrage déléguée par mandat.
Le secteur est ainsi ouvert à l'urbanisation en créant une zone de PLU propre à l'éco-quartier, avec un règlement spécifique et un plan de composition intégrant les prescriptions environnementales.

Prévoir le pilotage de l'opération

Le pilotage de l'ensemble du projet a été assuré par la municipalité à travers son service d'urbanisme en partenariat avec l'ensemble des services techniques : voirie, espaces verts, architecture et environnement.

Concerter pour un projet partagé

L'engagement fort de l'équipe municipale a permis de mettre en oeuvre ce projet ambitieux.
Conformément aux dispositions de la loi SRU, la démarche de concertation a été engagée dans le cadre de la modification du PLU.
Des expositions, concernant le projet et l'approche environnementale, et des réunions publiques ont été organisées à chaque étape de l'opération.
Cette concertation a permis d'ajuster l'aménagement aux préoccupations de la population et, ainsi, d'obtenir un véritable engagement citoyen autour des questions environnementales.

LA ZAC, UNE PROCÉDURE QUI PERMET DE MAÎTRISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La ZAC, en organisant les rapports entre les différents partenaires de l'aménagement, offre un cadre réglementaire intéressant pour les municipalités désireuses d'introduire les préoccupations énergétiques et de développement durable.
En effet, la ville peut définir en amont et de façon stricte ses préconisations dans le cahier des charges de consultation de l'aménageur et dans le règlement d'urbanisme. Le cahier des charges annexé au contrat de vente des terrains encadre les droits et devoirs des autres partenaires, architectes et promoteurs.
Le dispositif permet ainsi d'assurer la cohérence du projet dans son ensemble. De plus, le bilan prévisionnel de la ZAC permet de vérifier que les ventes couvrent la totalité des investissements liés aux objectifs environnementaux et que l'équilibre financier est assuré.
Le cahier des charges de la ZAC de Saint-Jean-des-Jardins, composé de 12 cibles HQE®, a été rédigé sur la base des études environnementales, réalisées en amont et financées par l'ADEME et le Conseil Régional.
Afin de s'assurer du respect des engagements de chacun des partenaires, un expert en environnement chargé de suivre l'opération a été missionné par la ville dès le début du projet.
Devant cette première expérience concluante, la commune envisage d'aménager l'ensemble des 20 hectares en quartiers à haute performance énergétique et environnementale.

ÉVALUATION

Le projet VUD a fait l'objet d'un suivi par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).
Les logements ont obtenu le label HPE® prévu à l'article R.111-20 du code de la construction et de l'habitation.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Les promoteurs publics et privés se partagent logements locatifs et en accession, sur la base d'un même cahier des charges et lancent les appels d'offres en commun afin d'en optimiser les coûts de construction.
L'ADEME et le Conseil Régional, à travers la convention PREMED, ont financé les études environnementales à 80%.
Coût total de construction de la partie locative (hors aménagements extérieurs) :
3 900 000 € H.T. (valeur 2005)

CALENDRIER

NOVEMBRE 2001 : **Études urbaines sur l'ensemble du quartier confiées à la SEM par la ville (mandat d'études) ; Concertation préalable à la création de la ZAC ; Études environnementales**

DÉCEMBRE 2002 : **Nouveau parti d'aménagement et réalisation de l'étude d'impact ; Élaboration d'un cahier des charges HQE® ; Modification du dossier de création de ZAC**

JANVIER 2003 : **Enquête publique relative à la modification du PLU pour réaliser la ZAC**

FÉVRIER 2003 : **Bilan de l'enquête publique ; Aménagement de la ZAC délégué à la SEM par la ville**

AVRIL 2003 : **Modification du PLU ; Approbation du dossier de réalisation de la ZAC**

SEPTEMBRE 2003 : **Choix des promoteurs après consultation**

NOVEMBRE 2003 : **Réunion d'information des riverains sur le projet architectural**

MARS 2004 : **Permis de construire accordé**

JUILLET 2004 : **Début du chantier d'aménagement (VRD)**

MAI 2005 : **Début de la construction des logements VUD**

NOVEMBRE 2005 : **Plantation des voies et impasses ; Livraison des jardins familiaux**

JANVIER 2007 : **Livraison des logements VUD**

JUILLET 2007 : **Fin du chantier d'aménagement (VRD)**

CARNET D'ADRESSES

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Mairie de Chalon-sur-Saône
3, place Hôtel de Ville - 71100 Chalon-sur-Saône

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :

SEM Val de Bourgogne
24, av Jean Jaurès - 71100 Chalon-sur-Saône

PROMOTEUR DES LOGEMENTS LOCATIFS :

SCIC Habitat Champagne - Bourgogne
11, rue Colonel Victor Marchand - 21000 Dijon

PROMOTEUR DES LOGEMENTS EN ACCESSION :

BFCA Promotion
34, cours du Parc - 21000 Dijon

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Atelier d'Architecture Marc Dauber
Coriolis, avenue de l'Europe - 71210 Ecuisses

Atelier d'Architecture Isabelle Sénéchal-Chevallier Éric Auclair
57, rue Gloriette - 71100 Chalon-sur-Saône

Mettre en œuvre une politique foncière pour répondre aux besoins des habitants

LA FLOTTE-EN-RÉ
CARRÉ DE BEL-ÉBAT

Poitou-Charentes / Charente-Maritime
à 500 mètres du centre-ville

2 737 habitants (1999)

Lutter contre la spéculation foncière

Face à un marché foncier très tendu, la municipalité s'est dotée très tôt d'outils réglementaires pour, d'une part, se constituer des réserves foncières et anticiper les besoins en logement de la population locale, d'autre part, encadrer de manière stricte les droits à construire et ainsi limiter les effets induits par la spéculation immobilière.
En complément des dispositifs de protection du patrimoine architectural et paysager, la commune de La Flotte a choisi d'inscrire des zones à plan de masse au POS sur toutes les parcelles libres et urbanisables.
C'est dans le cadre de cette politique urbaine cohérente sur le long terme que la ville a initié le projet de construction de logements sociaux au Carré de Bel-Ébat.
En réponse à la pression foncière touristique, la commune gèle les terrains dès 1985 en demandant la création d'une ZAD par arrêté préfectoral. Depuis les années quatre-vingt, de nombreux outils ont été utilisés par la commune pour s'assurer de la maîtrise foncière.
Ainsi, les documents réglementaires lui ont permis d'adapter sa politique aux opportunités et à l'évolution de la demande des habitants.

Date de lancement : **1985**

Date de livraison : **2006**

Terrain : **8 500 m²** hors espaces publics

Surface du parc : **6 848 m²**

Programme :
69 logements dont 23 PLUS, 39 PLS et 7 loyers libres

Procédure : ZAD / secteur à plan de masse / modification du POS / permis de construire groupé

Créer un quartier

Face à un manque de logements et au coût élevé du foncier qui a presque triplé en dix ans, la commune décide de créer un nouveau quartier afin de satisfaire les besoins des habitants de l'île. La programmation urbaine du « Carré de Bel-Ébat » a permis de construire un ensemble urbain de qualité et d'alterner sur le site différents types de logements.

Une structure urbaine actuelle

L'organisation urbaine prend en compte les modes de vie contemporains tout en conservant le caractère rétais des anciens villages.
Le tracé sinueux des voies, l'irrégularité des îlots, l'étroitesse des rues et venelles, les différents espaces publics formant placettes sont autant d'éléments qui participent à la diversité et à la richesse du lieu.
Les 69 maisons de ville implantées à l'alignement sur rue possèdent toutes des jardins en cœur d'îlot.
Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, un parking visiteur est implanté en frange de l'opération. De plus, la largeur des rues est réduite, confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons.

Une architecture traditionnelle

L'opération Bel-Ébat se présente comme un nouveau quartier prolongeant les extensions récentes du bourg ancien, offrant à ses occupants des espaces de convivialité.
La municipalité a confié à son urbaniste conseil l'élaboration d'une zone à plan de masse. La maîtrise d'œuvre des logements a été attribuée à trois architectes afin de favoriser une diversité de logements et un vocabulaire architectural varié à l'échelle de l'îlot.
Le mode d'organisation du village charentais est conservé. Il reprend le principe de double accès aux propriétés : un accès principal sur rue et un accès secondaire par les jardins. Il reconstitue le « querreux » qui était traditionnellement un espace extérieur partagé entre les riverains autour d'un puits, aujourd'hui destiné à l'accès aux garages et aux services.

Une politique urbaine et foncière maîtrisée depuis 1979

L'île de Ré est l'un des plus vastes sites classés de France où la protection des paysages et le développement économique sont indissociables. Dès 1979, la commune de La Flotte mène une politique vigoureuse de valorisation de son patrimoine architectural et paysager, et réduit la zone constructible dans le cadre de l'élaboration de son POS.

Entre 1987 et 1992, des zones à plan de masse sont inscrites au POS sur tous les terrains non construits de la commune afin d'imposer des règles fines à la parcelle. L'objectif consiste à organiser les constructions en périphérie des îlots de façon à en préserver le cœur. De plus, une ZPPAUP est instaurée dès 1993 sur la majeure partie du territoire communal.

Ces documents d'urbanisme sont régulièrement révisés afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires et, par ailleurs, reformuler le règlement pour améliorer son application.

Un financement adapté

Afin d'ajuster les loyers aux ressources des futurs locataires, la commune a élaboré un programme ciblé de financement des logements (PLUS, PLS et loyers libres). La municipalité a croisé les besoins en termes de taille de logement avec les ressources des locataires potentiels pour établir le cahier des charges de consultation des bailleurs sociaux.

En plus des VRD, la commune a financé le traitement qualitatif de surface des rues, venelles et places.

Anticiper l'acquisition foncière du quartier de Bel-Ébat

De façon à se laisser la possibilité de préempter les terrains, la commune gèle 30 000 m² dès 1985 en créant une ZAD. Ayant mobilisé ses capacités d'investissement dans d'autres actions, elle choisit de laisser passer le délai d'application de la ZAD (2000), mais elle achète progressivement les terrains qui sont mis sur le marché.

Les années suivantes, la commune négocie à l'amiable auprès de 9 propriétaires, l'acquisition des 24 315 m² de terrains restants.

En 2002, la commune revend à prix coûtant une partie du terrain à l'opérateur social choisi pour réaliser le nouveau quartier d'habitat.

En contrepartie, elle assure toutes les dépenses liées aux études préalables et à la construction des VRD.

Un plan de masse ajusté

Le plan de masse qui s'applique au terrain de l'opération Bel-Ébat couvre un périmètre plus large que celui du projet afin de maîtriser la forme urbaine. Le document graphique est volontairement abstrait et théorique pour donner lieu à un échange avec les constructeurs et être adapté à la réalité du programme opérationnel dans le respect des objectifs communaux.

Une fois les esquisses du projet validées, la municipalité a donc lancé une modification de son POS dans un double objectif : actualiser le plan de masse et rendre le terrain constructible (passage de zone NA à zone UBa).

Cette procédure a été également une période de négociation pendant laquelle la commune a pu imposer ses exigences qualitatives en termes de programmation et de forme architecturale.

UNE IMPLICATION SUR LE LONG TERME

Le dispositif qui a encadré l'opération de Bel-Ébat a pu être mis en œuvre grâce à la politique foncière de la commune qui a anticipé les besoins pendant 20 ans.
L'instauration d'une ZAD a ralenti la progression du marché foncier malgré la pression touristique.
L'intégration aux documents d'urbanisme de plans de masse de principe, sur tous les terrains non construits, a eu pour effet de rendre le dialogue incontournable avec les candidats à la construction.
Cette stratégie a donné à la municipalité la possibilité d'affirmer ses objectifs, d'imposer ses orientations en matière de forme urbaine et de maîtriser l'extension de son urbanisation.
Au niveau opérationnel, la ville a pu exercer son arbitrage sur l'insertion urbaine du nouveau quartier et sur son organisation, grâce à son rôle de maître d'ouvrage concernant la voirie et les espaces publics.
Sans la mise en place de tels outils, le coût des terrains aurait rendu impossible la construction de logements sociaux et le maintien de jeunes ménages dans la ville.

CALENDRIER

MAI 1985 : **Création de la ZAD**

1992 : **Modification du POS et inscription de la zone à plan masse**

2002 : **Acquisition totale des terrains ; Études préalables et choix de l'opérateur**

2003 : **Modification du POS afin d'ajuster le plan masse ; Dépôt du permis de construire groupé**

MAI 2003 : **Début des travaux de construction**

JANVIER 2006 : **Livraison de 34 logements (1ère tranche)**

MAI 2006 : **Livraison de 35 logements (2ème tranche)**

ÉVALUATION

2005 : Prix «Urbacharme» décerné au maître d'ouvrage par le CAUE 17

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Coût total : 8 589 000 € H.T.
Coût du foncier : 21 € H.T. /m² (valeur 2001)
Participation de l'Etat : 2%
Participation du Conseil Général : 2%
Participation de la commune : 10,5%
Participation des Syndicats de réseau : 3,5%
Prêts et ressources : 74%
Fonds propres de l'opérateur : 8%

CARNET D'ADRESSES

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Mairie de La Flotte-en-Ré
25, cours Félix Faure - 17630 La Flotte

Architecte - urbaniste conseil de la ville
Bernard Wagon, GHECO
13, rue Buffeterie - 17000 La Rochelle

Atlantic Aménagement
9, avenue Jean Guiton - 17000 La Rochelle

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Sophie Blanchet, architecte urbaniste
41, avenue Michel Crépeau - 17000 La Rochelle

Hubert Bonin, architecte
1, cours Eugène Chauffour - 17630 La Flotte

Archibal SARL : Pascal Poulin, architecte
3 C et 3 D, route Rivedoux - 17630 La Flotte

Un lotissement communal : outil de développement local

Maîtriser l'urbanisation

La municipalité de Miribel-Lanchâtre, bourg de moins de 300 habitants, a choisi de réaliser en régie directe un lotissement mixte habitat/activités. Cette procédure opérationnelle permet à la collectivité de maîtriser la forme et le déroulement de l'opération.
Pour mener à bien ce projet ambitieux, la commune a sollicité l'aide du CAUE de l'Isère et bénéficié de l'apport des étudiants de l'école d'architecture de Grenoble.
Dans un souci de développement équilibré de sa population, la commune a inscrit dans son POS une urbanisation en greffe au sud du village.
La municipalité a donc acquis un hectare de terrain afin de proposer à ses habitants de travailler et habiter au village, mais aussi d'attirer des familles venant de l'extérieur désireuses de partager ce cadre de vie.
Le parti d'aménagement, arrêté bien avant la promulgation de la loi SRU, prend en compte les différentes dimensions du développement durable : socioculturelle, économique et environnementale.
La commune est située à 25 Km au sud de Grenoble et subit une pression foncière et immobilière importante. Avant la réalisation du tronçon autoroutier de Grenoble au Col du Fau, les élus décident de lutter contre la spéculation foncière en créant un nouveau hameau en contrebas du village ancien.
De plus, ils font construire une école primaire avec sa cantine, une bibliothèque, deux chaufferies et rénover la Mairie dans le centre-bourg.

MIRIBEL-LANCHÂTRE
LE PRÉ TARACHOU

Rhône-Alpes / Isère
à 300 mètres du centre-bourg

251 habitants (1999)

Date de lancement : **1996**

Date de livraison : **2001**

Terrain : **10 860 m²**

SHON : **1 000 m²** de logements

Programme : 3 lots pour des bâtiments d'activités, 1 lot pour 8 logements PLA et 3 lots à bâtir, 1 lot pour un bâtiment communal, 1 lot réservé à un espace public de 3 250 m²

Procédure : modification de POS / autorisation de lotir / permis de construire

Des objectifs transversaux

Afin de lutter contre la tendance de village-dortoir, la programmation du lotissement prend en compte les objectifs définis en amont par la commune :
- répondre aux besoins en logements de la commune,
- favoriser l'accueil d'activités,
- maîtriser le développement spatial,
- préserver l'identité communale.

Des parcelles sont dévolues à l'implantation d'activités pour créer de l'emploi local et une diversité d'usages du lotissement.

Un aménagement durable

Le mode de groupement des constructions reprend les éléments constitutifs du paysage. Les murets en pierre et l'implantation des constructions en limite de voie créent une relation forte entre l'espace public, l'espace privé et le bâti.

Le renforcement du maillage viaire vers le village historique conforte les liens entre les pôles habités. Un espace public central, bordé par des constructions implantées à l'alignement des voies, structure la composition urbaine.

Dans un souci de réduire la consommation d'espace et d'économiser le linéaire de réseaux, les formes urbaines sont compactes et les parcelles de faible dimension.

Une architecture intégrée

Les formes architecturales s'inspirent de l'habitat traditionnel de la région du Trièves afin de conforter l'identité du territoire : simplicité des formes et pentes de toiture à 45°. L'utilisation de matériaux locaux ou écologiques exprime une modernité rurale : ossature légère en bois pour les pignons et mono-murs en briques. De plus, l'orientation et l'assise des constructions sont calées sur les trames végétales existantes et prennent en compte les contraintes topographiques.

L'ensemble des réseaux de distribution (eau, assainissement, électricité et téléphone) sont enterrés afin d'intégrer au mieux l'opération à l'échelle du grand paysage.

Des solutions techniques alternatives

Les matériaux et les systèmes constructifs appartiennent à la catégorie « haute qualité environnementale » (HQE®) : mono-mur, enduit plâtre et chaux, bardage bois, enduit terre...

La commune a fait construire une chaufferie à bois, subventionnée à 80% par plusieurs partenaires (ADEME, Union Européenne, Région, Département). L'ADEME a accompagné le projet technique. Le chauffage collectif se fait au bois déchiqueté, valorisant la filière locale.

Une concertation active

La participation des habitants du village s'est faite tout au long du processus d'élaboration du projet et à tous les stades d'avancement de l'étude : phase de diagnostic partagé ; élaboration de scénarii contrastés ; choix des liaisons viaires et aboutissement du projet.
Cette concertation active a permis de favoriser l'adhésion des propriétaires privés à la démarche communale.

Mobiliser des partenaires variés

Le CAUE de l'Isère a joué un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage dès le lancement des études préalables. Il a offert un conseil global en urbanisme dans le cadre d'une convention entre l'organisme départemental et la commune. Dans un second temps, le CAUE a aidé les élus à constituer le cahier des charges et la consultation restreinte de bureaux d'études pour la phase opérationnelle. Enfin, il a accompagné le maire dans ses recherches de financements, participé à l'animation de la concertation et des comités de pilotage.

Un règlement de lotissement élargi

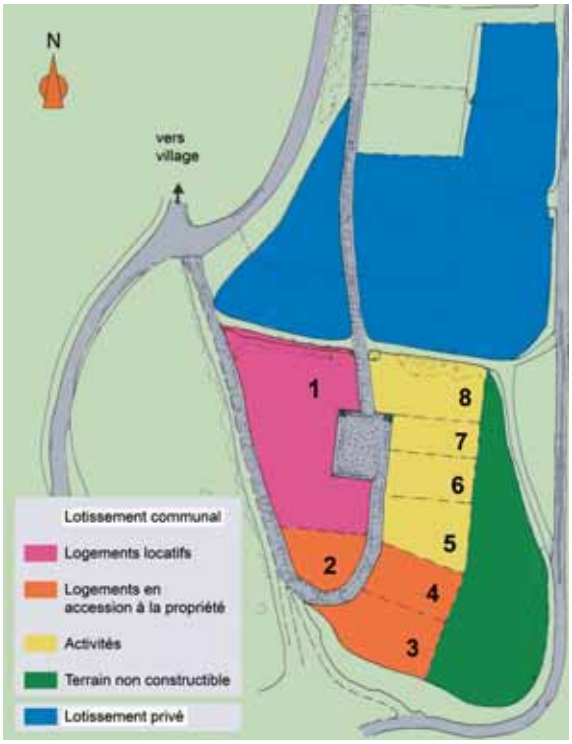
Une modification du POS a été lancée simultanément aux études de faisabilité afin d'ouvrir le secteur à l'urbanisation et inscrire le règlement général du lotissement.
En 1998, le dossier de lotissement est réalisé. Son règlement s'applique sur un périmètre plus large afin de maintenir une continuité urbaine cohérente et maîtriser le développement urbain du lotissement privé projeté sur les 8 hectares contigus.
La volonté d'appliquer le règlement du lotissement communal aux terrains privés adjacents a permis de maîtriser la promotion privée.
Les mêmes principes, du moins en termes d'insertion urbaine et architecturale, ont été repris dans le lotissement privé. La volonté municipale a entraîné ainsi l'initiative privée.

Un montage financier complexe

Un plan complexe de financement a été monté par la municipalité afin de mobiliser diverses aides financières : la commune elle-même, le Syndicat des Eaux et d'Assainissement VGM, la Communauté de Communes de Monestier de Clermont, l'Union Européenne, l'Etat, la Région, le Conseil Général, la DATAR et le Parc Naturel Régional du Vercors.

Échanger foncier contre service

Lors de la délocalisation de l'entreprise de maçonnerie du propriétaire du terrain en 1996, la commune se porte acquéreur de près de 10 000 m² à un prix très modeste (3 € le m² environ). La négociation consistait à assurer au propriétaire une plus-value sur ses terrains adjacents grâce à la prise en charge par la commune de leur viabilisation ultérieure, en échange d'un coût de terrain très faible.



UNE APPROCHE GLOBALE DU PROJET

La commune s'est écartée des procédures habituelles en devenant elle-même lotisseur. Ce choix lui a permis de garder la maîtrise du projet et d'imposer des exigences de qualité aux constructeurs.
La réussite du projet tient d'abord à l'anticipation des besoins grâce à l'acquisition des terrains avant la hausse du coût du foncier due à la construction de l'autoroute.
Il était ensuite nécessaire de mobiliser des moyens financiers suffisants avec un budget d'investissement modeste, ce que la commune a su faire avec efficacité.
La dynamique de réflexion mise en place très en amont par la municipalité, avec des partenaires institutionnels et techniques diversifiés a apporté une assistance à la maîtrise d'ouvrage communale.
Enfin l'engagement dans une approche globale d'aménagement a assuré la cohérence du projet à l'échelle du village.
Le choix de réaliser le lotissement en régie a donné à la commune la maîtrise de l'organisation urbaine, de la conception de la voirie et de l'espace public et du programme visant à la mixité fonctionnelle et sociale. La procédure opérationnelle devient alors un véritable outil de développement local.
En l'absence de cette volonté, la construction d'une nouvelle infrastructure autoroutière aurait eu comme conséquence un développement urbain anarchique contraire aux souhaits de la population.

CALENDRIER

1996 : **Acquisition du terrain ; Projets de l'Ecole d'Architecture de Grenoble encadrés par le CAUE ; Modification du POS ; Cahier des charges de l'étude de faisabilité**

SEPT 1997 : **Etude de faisabilité ; Recherche de financements ; Consultation restreinte des bureaux d'études ; Sélection des Pressés de la Cité ; Mise en place du comité de pilotage**

MAI 1998 : **Projet technique ; Montage du dossier de financements ; Dossier de lotissement communal et modification de POS**

1999 : **Dépôt de PC ; Travaux de viabilisation ; Projet de réaménagement du village**

2000 : **Livraison du bâtiment communal, SI Telecom et 2 bâtiments en accession à la propriété ; Démarrage de la construction des logements sociaux**

SEPT 2001 : **Achèvement des travaux**

UNE OPÉRATION PRIMÉE

2003 : Prix de l'aménagement du Sillon Alpin
2006 : Prix de l'habitat durable mention urbanisme décerné lors de la Biennale de Grenoble

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Coût total de l'opération : 850 000 € H.T. dont :
- acquisition foncière : 42 000 € H.T. (valeur 1996)
- études : 40 000 € H.T. (valeur 1998)
- viabilisation (VRD et autres) : 460 660 € H.T.
- bâtiment communal : 147 260 € H.T.
- chaufferie communale : 160 600 € H.T.

Recettes de la commune : 186 000 € H.T. dont :
- cession terrains : 106 700 € H.T.
- participation VRD du bailleur social : 30 500 € H.T.
- taxes de raccordement : 48 800 € H.T.

Aides et subventions diverses : 600 000 € H.T.

CARNET D'ADRESSES

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Mairie de Miribel-Lanchâtre
Le bourg - 38450 Miribel-Lanchâtre

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Les Pressés de la Cité, SARL d'Architecture
59, place des Martyrs - 38250 Villard-de-Lans

Un permis de construire valant division parcellaire pour des maisons évolutives

Une forme originale d'habitat individuel

Un des enjeux de l'urbanisation des périphéries urbaines consiste à proposer aux habitants un modèle d'habitat compact et offrant à chacun un jardin et un garage.
Les Villas Vanille répondent à ces critères et, de plus, présentent une flexibilité qui les rend adaptables aux différents stades du parcours résidentiel.
Les architectes Gilles Cusy et Michel Maraval ont réfléchi au concept d'habitat évolutif de manière théorique avant d'y apporter une réponse originale.
Afin de passer du concept à la réalisation, ils ont cherché des solutions assurant la flexibilité des logements à la fois sur le plan technique et sur les aspects réglementaires. Le niveau opérationnel de leur proposition a permis d'entraîner un promoteur privé dans la réalisation des Villas Vanille.
Les Villas Vanille sont implantées sur un terrain de près de 5 000 m², dans le nouveau quartier Malbosc, en cours de réalisation au nord-ouest de Montpellier. Il s'agit d'une ZAC de plus de 38 hectares, qui devrait accueillir à terme près de 2 000 logements, des commerces, des services de proximité, un pôle d'affaire et un parc de 30 hectares.
Le problème posé consistait à permettre l'extension ou la division des logements, tout en conservant la qualité architecturale initiale, et en laissant aux habitants la liberté de définir leurs aménagements intérieurs.
Le permis de construire valant division, incluant la variante concernant l'extension, et la vente en état futur d'achèvement (VEFA) sont les procédures qui ont permis de répondre aux enjeux.

MONTPELLIER
LES VILLAS VANILLE

Languedoc-Roussillon / Hérault
à 3 Km du centre-ville

225 392 habitants (1999)

Date de lancement : **2001**

Date de livraison : **2005**

Terrain : **4 845 m²**

SHON : **2 462 m²**

Programme : 17 logements en accession à la propriété

Procédure : ZAC / vente en VEFA / permis de construire / permis de division

Insérer les maisons dans le quartier nouveau

Les Villas Vanille participent à la mixité de l'habitat prévu dans le programme de la ZAC par leur forme originale.
Toutes les maisons disposent d'un double accès. Elles sont accessibles depuis la rue où se trouvent les garages, et par une impasse piétonne privée qui dessert les jardinets situés à l'arrière des villas. Les parcelles font en moyenne 250 m² et accueillent des constructions de 110 à 150 m², comme l'impose le règlement du PLU et le cahier des charges de cession du terrain.

Un habitat individuel dense et évolutif

Les architectes ont développé une nouvelle typologie d'habitat. Il s'agissait pour eux de proposer une alternative à la maison individuelle en créant un habitat dense et évolutif tout en préservant l'intimité des espaces privés. Le principe des Villas Vanille répond à ces critères.
Toutefois, densité et évolutivité sont des concepts mal compris par les aménageurs comme par les habitants. Il était nécessaire de faire la démonstration des qualités du projet.
Après une prospection auprès de plusieurs communes, les architectes décident de construire à leurs frais des prototypes dans une ZAC de Montpellier.

Des logements modulables

La construction en bois facilite la modularité des espaces intérieurs qui peuvent évoluer facilement au gré des besoins. De plus, l'extension future de chaque maison est prévue dès l'origine du projet avec une possibilité d'ajouter à l'étage un petit volume préfabriqué en ossature bois de 40 ou 60 m². En outre, la double accessibilité des villas permet d'envisager la division des maisons en deux logements desservis chacun par une des voies.

La recherche de partenaires

Pour pouvoir construire dans la ZAC, le cabinet d'architecture Cusy-Maraval doit s'associer à un promoteur.
Face à la difficulté de convaincre la promotion privée, les architectes créent eux-mêmes une société civile de construction vente (CML) pour réaliser 6 Villas Vanille.
Devant cette initiative audacieuse et l'engagement de l'aménageur, la société Pragma se joint à eux pour réaliser 11 villas.

Diviser en parcelles pour vendre

Concernant les 6 Villas Vanille de CML, un dossier de permis de construire groupé valant division de propriété a été réalisé par les architectes. La même procédure a été utilisée pour les 11 villas du promoteur Pragma.
Cette procédure réglementaire impose de créer une association syndicale qui gère et entretient la voirie de desserte en copropriété (article R. 431-24 du code de l'urbanisme). La division parcellaire a permis de créer des lots et, ensuite, de les vendre sur plan aux futurs acquéreurs sans attendre l'achèvement des travaux (VEFA).

Des terrains aménagés

La municipalité de Montpellier a délégué l'aménagement de l'ensemble de la ZAC à la Société d'Equipement de la Région de Montpellier (SERM). La typologie d'habitat proposée au maître d'ouvrage répond parfaitement à la volonté politique d'inscrire l'habitat individuel dans un tissu urbain dense.
Après avoir acheté et aménagé les terrains, la SERM propose au cabinet d'architecture Cusy-Maraval un terrain d'assiette, d'environ 5 000 m², destiné à accueillir un ensemble de 17 maisons. Après négociation, le terrain est cédé à 220 € le m² de SHON constructible.

Prévoir l'évolution des maisons

L'augmentation de surface des maisons est prévue par un dispositif qui touche aux aspects techniques et réglementaires. En effet, les permis de construire ont été accordés avec une variante qui intègre les extensions futures selon les réserves de SHON disponibles par parcelle.
Ultérieurement, chaque propriétaire pourra demander un permis de construire pour l'extension dans la limite de la SHON constructible et en respectant le cahier des charges qui établit des règles d'usage, d'esthétique et de fonctionnement des maisons.

PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

Proposant une solution à un problème souvent posé mais difficile à résoudre, la flexibilité des Villas Vanille tient, d'une part, au concept développé par les architectes qui assure deux accès à chaque logement, d'autre part, au choix de l'ossature bois, et enfin, à l'outil opérationnel utilisé.
Le permis de construire valant division de propriété a permis de vendre les lots en VEFA, pour donner aux acquéreurs la possibilité de réaliser les aménagements intérieurs correspondant à leurs attentes.
La possibilité d'extension figure en variante au permis de construire de façon à réserver la SHON disponible à chaque acquéreur. Par ailleurs, cette évolution possible a été encadrée, sur le plan architectural par la définition du volume à construire figurant en variante au permis de construire.
Le cahier des charges de l'association syndicale complète le dispositif. L'obligation de créer une association syndicale est la même que pour un lotissement. Cependant le permis valant division a été préféré pour sa simplicité (pas de dossier d'arrêté de lotissement), procédure utilisable dans ce cas en raison de l'absence de voirie à créer.
La rapide commercialisation des lots confirme l'intérêt des acquéreurs pour les maisons évolutives en bande. Le promoteur Pragma a décidé de reproduire l'expérience dans d'autres communes : à Toulouse, un programme équivalent est en cours de réalisation.

CALENDRIER

NOV 2001 : **Projet architectural du concept de Villa Vanille ; Achat d'un terrain à la SERM**

SEPT 2002 : **Dépôt du permis de construire pour les 6 maisons CML**

OCT 2002 : **Dépôt du permis de construire pour les 11 maisons Pragma**

JANVIER 2003 : **Obtention des deux permis de construire ; Lancement des études techniques**

AVRIL 2004 : **Début des travaux de construction ; Commercialisation en VEFA**

MAI 2005 : **Livraison des constructions**

UNE OPÉRATION PRIMÉE

Le promoteur Pragma a reçu la Pyramide d'Or 2005 pour son programme.
Cette réalisation a également reçu la Pyramide de Vermeil 2005 du prix de l'esthétique immobilière.
Ces prix sont décernés par la Fédération des Promoteurs et des Constructeurs.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Coût du terrain : 220 € H.T. / m² SHON constructible

Coût de viabilisation du terrain : 23 000 € H.T. / lot

Coût construction neuve : 1 934 700 € H.T.

Coût moyen de construction : 1 000 € H.T. / m²

CARNET D'ADRESSES

Mairie de Montpellier
1, place Francis Ponge - 34000 Montpellier

Aménageur de la ZAC : SERM
45, place Ernest Granier - 34000 Montpellier

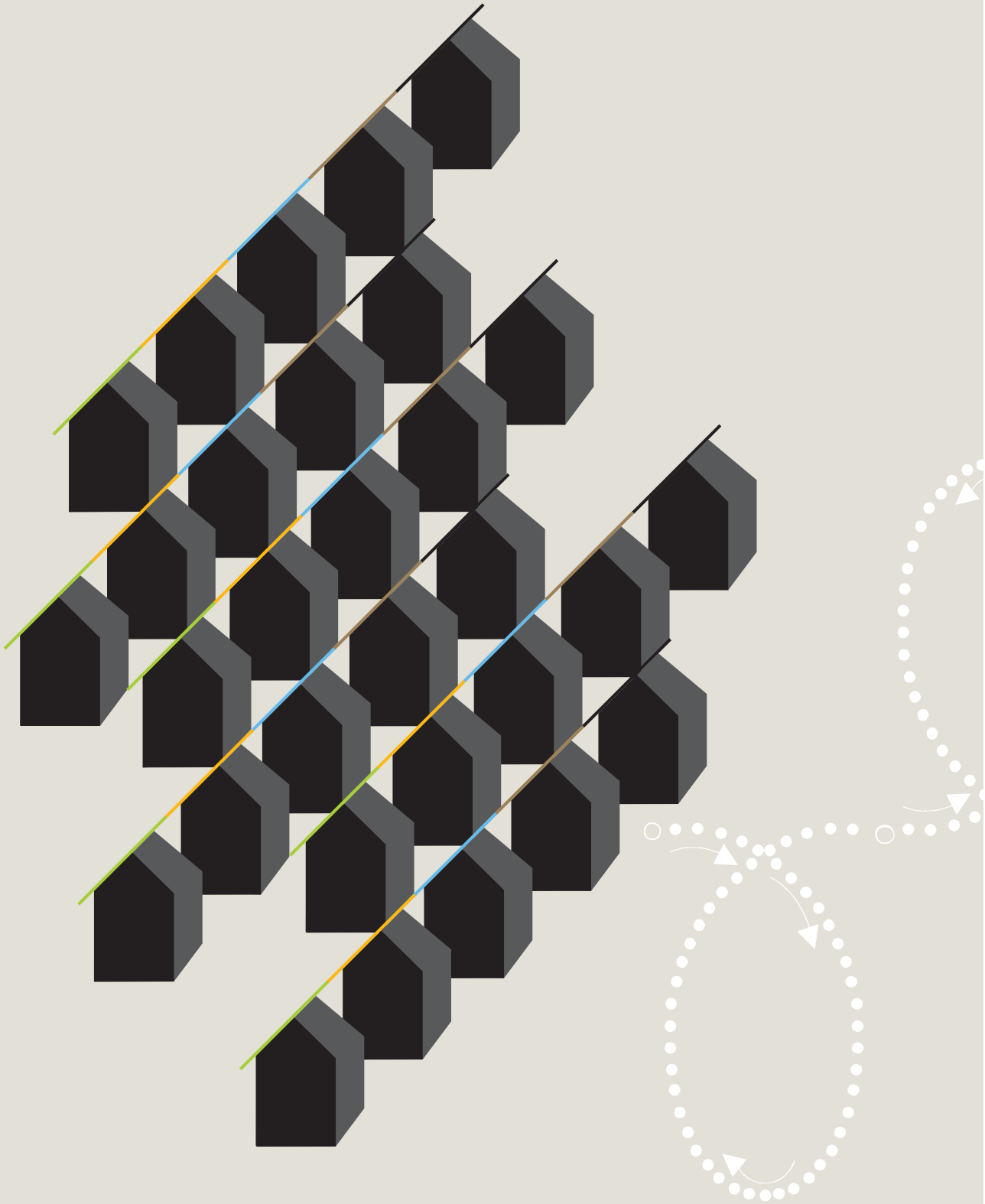
MAÎTRISE D'OUVRAGE :

SCI Jolibosc - Pragma
80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier

Société civile C.M.L.
12, rue du Commerce - 34000 Montpellier

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

SCP Cusy Maraval : Gilles Cusy et Michel Maraval
12, rue du Commerce - 34000 Montpellier



CONSTRUIRE DES LOGEMENTS : QUELS OUTILS, QUELLES PROCÉDURES ?

Quelle que soit la taille de la ville, il n'est pas toujours facile de garder dans la commune, ou au sein de l'intercommunalité, certaines catégories de population. Les jeunes ont des difficultés à trouver des logements petits ou accessibles financièrement. Les personnes âgées cherchent à se loger à proximité des équipements et des services, où l'habitat est généralement rare et cher. Les familles, qui cherchent des grands logements, s'éloignent des centres urbains pour bénéficier d'une offre plus généreuse en surface qui, en contrepartie, pèse sur leur quotidien en termes de temps et de coût de transport.

Dans de nombreux cas, les solutions sont mises en œuvre au gré des opportunités foncières, sans projet d'ensemble et sans vision à long terme. L'absence de projet peut déboucher sur un schéma où l'habitat est éloigné des équipements et des services, où les déplacements à pied et à vélo sont exclus en raison des distances, où les personnes âgées, handicapées et les jeunes qui ne sont pas en âge de conduire sont pénalisés, où la surface importante de sol consacrée à la voirie et au stationnement pourrait être mieux utilisée à des fins qualitatives.

Plus généralement, la logique du développement durable conduit à créer des logements dans les secteurs équipés et à proximité des gares, alors que c'est dans ces quartiers que les coûts fonciers et immobiliers sont les plus élevés. Il est donc nécessaire, pour construire des logements répondant aux besoins et pour créer **une offre diversifiée et respectueuse de l'environnement**, de s'appuyer sur les outils fonciers, financiers et juridiques, adaptés à chaque situation, permettant de négocier les obstacles et d'éviter les incidences financières de certaines décisions hâtives.

Les exemples analysés dans les chapitres précédents montrent que ces outils existent et que des communes de taille diverse, parfois très petites, ont pu les utiliser. Ces réalisations ont un trait commun : **le temps nécessaire à leur gestation est long**, au minimum trois années pour les opérations les plus simples. Il est clair que le temps passé en amont à identifier les réelles opportunités foncières, à tisser un partenariat, à choisir les bonnes procédures, à associer la population, à anticiper les actions d'accompagnement…, est un temps qui se rattrape en fin de processus. En effet, les phases de conception, de chantier, dans certains cas, de commercialisation, sont facilitées lorsqu'elles font suite à une préparation rigoureuse.

Créer une nouvelle offre de logement, à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, c'est d'abord **choisir le cadre foncier, juridique et financier le plus adapté**. C'est aussi savoir s'entourer de partenaires qui peuvent apporter des compétences et leur appui lors de la prise de décision. Ces aides peuvent être sollicitées auprès des services de l'Etat et des collectivités territoriales, auprès de Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE, très présents dans plusieurs opérations qui ont fait l'objet des études de cas), mais aussi auprès des opérateurs publics et privés : OPAC, Offices et SA HLM, Sociétés d'Economie Mixte, aménageurs/lotisseurs.

Les exemples qui précèdent montrent aussi que, comme dans tout projet porté par une collectivité locale, **la volonté politique d'un élu moteur** et, généralement, la forte implication d'un technicien, qui forme avec l'élu le noyau dur de l'équipe de maîtrise d'ouvrage, sont nécessaires pour maintenir dans le temps les objectifs de qualité. Dans ce cadre, la préparation et le montage d'une opération de logements constituent un processus itératif, où il est nécessaire de confronter en permanence le projet qui se dessine, au fur et à mesure des décisions à prendre, avec les objectifs définis en amont.

LES ÉTAPES

PHASE 0 :
PRENDRE LA DÉCISION

- Quels sont les besoins en logements ?
- L'article 55 de la loi SRU s'applique-t-il ?
- Quels sont les moyens financiers et humains de la commune ?
- Où sont les terrains disponibles ?
- Où sont les équipements collectifs… ?

DISCUSSION, CONCERTATION, DÉCISION

PHASE 1 :
ÉLABORER LE PROGRAMME

- Combien de logements, pour qui ?
- En location ou en accession ?
- Statut social ou privé ?
- Individuel ou collectif ?
- Quelles surfaces de logements …?

DISCUSSION, CONCERTATION, DÉCISION

PHASE 2 :
CHOISIR LES MODALITÉS

- Quel montage foncier ?
- Quel montage financier ?
- Quels partenaires ?
- Quelle procédure ?
- Quelles aides financières… ?

DISCUSSION, CONCERTATION, DÉCISION

PHASE 3 :
LE CADRE JURIDIQUE

- Quel est le statut du terrain ?
- Quelles sont les contraintes ?
- Quel est le cadre juridique adapté ?
- Quelles règles d'urbanisme arrêter ?
- Comment garder la maîtrise… ?

DISCUSSION, CONCERTATION, DÉCISION

PHASE 4 :
METTRE EN OEUVRE

- Quels principes de conception ?
- Haute Qualité Environnementale (HQE®)?
- Comment définir le phasage ?
- Qui assiste le maître d'ouvrage ?
- Comment choisir le maître d'œuvre… ?

DISCUSSION, CONCERTATION, DÉCISION

PHASE 0 PRENDRE LA DÉCISION

Créer une opération d'habitat peut répondre à de nombreux objectifs : maintenir le niveau de l'offre en logements pour tenir compte du vieillissement du parc de logements de la collectivité, répondre aux obligations réglementaires concernant le pourcentage de logements sociaux, loger les anciens près de leurs enfants, permettre aux jeunes de se loger dans la commune… Il s'agit souvent de diversifier les types de logements de façon à proposer un parcours résidentiel dans la commune correspondant aux différents cycles de vie des habitants.

Le cadre réglementaire de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) met l'accent sur la nécessaire mise en œuvre de la « ville durable » : économiser le sol et les ressources naturelles, lutter contre l'étalement urbain ; tendre vers un meilleur équilibre social en matière de logement ; développer l'économie sans atteinte à l'environnement ; associer la population locale.

Les critères de choix des terrains devront donc viser à créer « la ville des courtes distances » de façon à réduire les pollutions et nuisances liées aux déplacements motorisés : regrouper l'habitat autour des secteurs comprenant des commerces et des équipements, autour des gares et des points d'arrêt de transports collectifs, développer les modes de déplacement « doux » (piétons et cyclistes). Ces dispositions sont aussi une réponse à l'augmentation prévisible du prix de l'énergie.

A Combrimont, village de 200 habitants dans les Vosges, la municipalité a lancé un concours pour réaliser quelques logements sous forme d'une extension du bourg.

L'équipe retenue est celle qui a proposé de construire les nouveaux logements dans les « dents creuses » du village, et non pas sous forme d'extension.

L'équipe, en effet, a montré aux élus les multiples avantages qu'il y avait à regrouper l'habitat : économie de foncier, proximité des services, convivialité…

PHASE 1 ÉLABORER LE PROGRAMME ET LE PROJET

Élaborer le programme :

La définition du programme est une étape décisive dans le processus ; elle requiert une forte implication des acteurs du projet et l'adhésion des habitants. Il est nécessaire de bien définir les besoins pour y répondre de façon pertinente. Il est très important de se poser la question de leur évolution à moyen et long terme de façon à ne pas obérer l'avenir par des décisions concernant le court terme.

La ville durable est caractérisée notamment par sa mixité fonctionnelle et sociale. Les tissus urbains ne sont plus voués à une seule fonction mais accueillent, à côté des logements, des emplois à faibles nuisances et des équipements collectifs. Dans un même secteur, cohabitent divers statuts de logements destinés à des publics de niveaux de revenus différents.

La concertation avec les acteurs et la population locale doit donc s'attaquer aux idées reçues : les quartiers de tours et de barres ne sont pas denses, ce sont au contraire les quartiers traditionnels des centres des villes qui présentent les COS les plus hauts ; le logement social n'est pas une forme de logement au rabais mais doit au contraire répondre à un haut niveau de prestations ; le lotissement n'est pas forcément synonyme de maison individuelle…

Courtry, 6 000 habitants en région parisienne, a mis en œuvre un petit immeuble collectif qui a fait l'objet d'une des études de cas présentée dans la première partie de l'ouvrage (voir fiche).

Dans cette même commune, un projet d'éco-quartier a été lancé dans le but de réaliser une extension urbaine respectueuse de l'environnement.

Il n'est pas nécessaire d'être une grande ville pour créer un quartier « durable » à la fois dense et vert et où, par exemple, le traitement des eaux pluviales se fait par des moyens alternatifs et l'énergie solaire est largement utilisée.

Dans cette phase d'élaboration, la collectivité et ses techniciens doivent prendre en compte les mesures législatives les plus récentes visant à favoriser la production de terrains constructibles, à développer l'offre locative privée et à encourager l'accession à la propriété et l'accès au logement locatif social. La loi du 13 juillet 2006 (loi ENL) propose ainsi diverses mesures concernant, par exemple, la mobilisation de foncier public, des possibilités de majorations de coefficients d'occupation des sols (voir plus loin).

Choisir le concepteur et le projet :

L'assistance à maîtrise d'ouvrage qui peut relever de différentes formes, est une prestation de service qui permet à la commune de déléguer certaines tâches indispensables à l'avancement du projet. Elle peut s'exercer tout au long du processus ; elle est particulièrement utile dans les phases de réalisation, lorsque la commune a peu de compétences internes, en particulier en matière de coordination des différents partenaires et de tenue du calendrier.

Les marchés de définition sont un processus de mise en concurrence de trois ou quatre équipes qui travaillent simultanément. La première partie de l'étude est réalisée en commun et donne lieu à un complément de programmation. La deuxième partie consiste à produire un projet par équipe sur la base du programme établi dans la phase précédente.

Les concours d'architecture ou d'urbanisme sont un moyen de désigner une équipe pluridisciplinaire au vu de son projet. La mise en concurrence est obligatoire lorsque la maîtrise d'ouvrage est une personne publique. Leur organisation doit répondre à un processus réglementé par le Code des Marchés Publics. La préparation du cahier des charges d'un concours oblige la maîtrise d'ouvrage à formaliser sa demande, ses attentes et à inventorier ses contraintes.

PHASE 2 CHOISIR LES MODALITÉS FONCIÈRES ET FINANCIÈRES

A ce stade du processus, l'objectif consiste à mettre en place le dispositif qui permettra à la fois d'assurer à l'opération la qualité maximale et à la collectivité les meilleures conditions financières possibles.
Les options à définir concernent le choix des outils fonciers et de la procédure opérationnelle, en fonction de divers critères : programme, puis projet, établis dans la phase précédente, calendrier, finances communales, aides mobilisables, analyse des risques financiers, partenaires envisageables.

Quelques outils fonciers : (références juridiques en bibliographie)

Les Etablissements Publics Fonciers (EPF) peuvent aider les collectivités à acquérir des terrains et à traiter les friches (industrielles, urbaines, commerciales).

La création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), lorsqu'il s'agit de préparer des opérations très en amont, permet de contrôler le prix des terrains. L'arrêté de création de la ZAD est pris par le Préfet, éventuellement sur proposition de la commune ou de l'EPCI. Cette procédure peut être suivie par des négociations à l'amiable avec les propriétaires concernés.

La mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU) donne priorité à la commune lors de la mise en vente d'un terrain. C'est aussi un moyen de surveiller le marché foncier local à travers les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) que doivent produire les propriétaires vendeurs.

Les baux de longue durée sont une solution très appréciable pour les communes ou les groupements intercommunaux qui ont pu se doter de réserves foncières. Le Bail à Construction et le Bail à Réhabilitation consistent à mettre un terrain à la disposition d'un bailleur moyennant un loyer qui peut être symbolique, avec obligation de construire ou de réhabiliter. La durée de ces baux doit être suffisante pour que le constructeur puisse espérer un retour sur son investissement, la commune restant propriétaire du terrain.

L'étude de faisabilité doit être réalisée le plus en amont possible, notamment avant les acquisitions foncières, de façon à comprendre comment l'équilibre de l'opération peut être atteint.
C'est sur cette base qu'il est possible de choisir la procédure, de fixer le prix du terrain et que la recherche de financements peut être menée.

Les aides financières concernent essentiellement la construction de logements. Cependant, en fonction des politiques locales des collectivités, certaines aides, qui peuvent concerner les acquisitions foncières, peuvent être obtenues auprès des conseils généraux et régionaux à divers titres (espace public, circulations douces, assainissement, économies d'énergies…). Enfin, depuis la loi du 13 juillet 2006 (loi ENL), les modalités de mobilisation de terrains appartenant à l'Etat, en vue de la réalisation d'opération de logements, ont été facilitées (inventaire des terrains de l'Etat, décote par rapport au prix du marché, fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain…).

Les procédures opérationnelles les plus utilisées :
(références juridiques en bibliographie)

Le Permis de Construire est la forme la plus élémentaire des procédures opérationnelles. En général, il concerne une seule construction sur une unité foncière mais il peut aussi concerner plusieurs constructions sur un même terrain si le PLU ne l'interdit pas.

Le Permis d'Aménager remplace notamment l'autorisation de lotir depuis le 1er octobre 2007. L'opération de lotissement consiste à acheter des terrains, à les viabiliser et à les revendre, soit à des particuliers soit à un promoteur immobilier. Une commune peut déposer un permis d'aménager pour son propre compte.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure adaptée aux projets structurants nécessitant de recomposer le foncier et de partager les coûts des aménagements et des équipements. Le recours à cet outil est possible à la double condition que le projet prévoie des équipements publics et qu'il corresponde à un réel effort d'agencement et d'organisation d'une portion du territoire. La ZAC qui est toujours d'initiative publique, peut être réalisée par un aménageur public ou privé. Le projet d'urbanisme de la ZAC est inclus au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux outils de financement des équipements publics et réseaux :
(références juridiques en bibliographie)

Le Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) permet aux collectivités locales d'obtenir des constructeurs, quelles que soient les procédures suivies, des participations aux dépenses rendues nécessaires par l'aménagement et l'équipement du quartier, à la double condition de définir à l'avance le programme des équipements publics et de s'engager fermement sur la date à laquelle ce programme sera achevé (code de l'urbanisme).

La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) est une contribution des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, pour tout ou partie du financement des travaux nécessaires (code de l'urbanisme) ; depuis la loi UH, elle peut aussi être utilisée pour financer les améliorations de voies existantes et les réseaux le long de ces voies.

La Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) peut être demandée aux futurs riverains en cas de constructions neuves lors de la mise en place d'un réseau d'assainissement (code de la santé publique).

La Taxe Locale d'Equipement (TLE) a pour objet de financer les travaux d'équipements publics communaux lors d'opérations de constructions ou de réhabilitation (code général des impôts).

Faire participer l'aménageur : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permet à la collectivité de faire participer l'aménageur au financement des équipements publics de la zone, dans la limite des besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans la zone (code de l'urbanisme).

	OPÉRATION PONCTUELLE PERMIS DE CONSTRUIRE	OPÉRATION NÉGOCIÉE LOTISSEMENT PERMIS D'AMÉNAGER
Acteurs principalement concernés	Particuliers Professionnels	Lotisseur privé Collectivité (en régie directe)
Engagement financier pour la collectivité	Il est nul lorsque la collectivité n'est pas le demandeur.	L'engagement financier est nul lorsque la collectivité n'est pas le lotisseur. Il peut être induit par la nécessité de réaliser des équipements collectifs.
Niveau d'équipement initial	Le secteur est équipé.	Le secteur est généralement peu ou pas équipé.
Zonage réglementaire (POS ou PLU)	Zone U du PLU, ou AU lorsque le règlement autorise les constructions.	Zone U du PLU, ou AU lorsque le règlement autorise les constructions.
Outils réglementaires permettant d'encadrer le projet	L'unité foncière est rattachée à la trame viaire existante. L'implantation des constructions est limitée par le règlement d'urbanisme.	Le règlement du PLU peut être précisé par un plan de masse qui positionne la voirie, les réseaux, les espaces publics à créer.
Outils de financements des voies, réseaux, équipements…	Le régime commun est la TLE qui peut être complétée par la PRE et/ou la PVR. Sinon, la commune peut aussi décider d'instaurer un PAE.	En général, application de la TLE ou d'un PAE pour payer les équipements publics nécessaires au projet.
Outils de maîtrise foncière de la collectivité	Acquisitions amiables ou application du DPU, emplacements réservés…	Acquisitions amiables ou application du DPU, emplacements réservés…
Diversité du programme	La diversité dépend de l'initiative privée et des dispositions du PLU.	Encadrée par le PLU, la diversité est à négocier avec le lotisseur.
Forme urbaine produite	En général, forte consommation de terrain mais variété, appropriation, flexibilité des usages.	Cohérence globale mais risque d'obtenir un produit stéréotypé en l'absence de règles ou d'objectifs inscrits au PLU.

OPÉRATION PUBLIQUE **ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**	
Collectivité (en régie directe) EPCI (en régie directe) SEM / aménageur privé (délégation)	**Acteurs principalement concernés**
En régie directe, l'engagement financier est important. Dans le cadre d'une concession, le risque est pris par l'aménageur mais avec participation financière de la collectivité définie en amont.	**Engagement financier pour la collectivité**
Le secteur est généralement peu ou pas équipé.	**Niveau d'équipement initial**
Zone U du PLU, ou AU lorsque le règlement autorise les constructions.	**Zonage réglementaire (POS ou PLU)**
Le plan d'aménagement et le règlement de la ZAC sont intégrés au PLU sous forme d'une nouvelle zone. Un cahier des charges est approuvé par la collectivité lors de chaque cession de terrain.	**Outils réglementaires permettant d'encadrer le projet**
Le concessionnaire finance les équipements publics. Il peut bénéficier de participations des collectivités publiques, négociées au moment de la conclusion de sa concession d'aménagement.	**Outils de financements des voies, réseaux, équipements…**
En amont, création d'une ZAD sinon déclaration d'utilité publique (DUP) lors de la création pour exproprier dans le périmètre de la ZAC.	**Outils de maîtrise foncière de la collectivité**
La diversité peut être imposée par la collectivité et facilitée par la mixité du programme.	**Diversité du programme**
Maîtrise totale de la forme urbaine par la collectivité.	**Forme urbaine produite**

	TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT	PARTICIPATION POUR LE RACCORDEMENT A L'ÉGOUT
Textes	La TLE est régie par les articles 1585 et suivants du code général des impôts.	La PRE est régie par le code de la santé publique (art. L. 1331-7).
Définition	La TLE constitue une imposition forfaitaire et générale, établie sur les opérations de constructions, de reconstructions et d'agrandissements. Elle est perçue au profit de la commune ou de certains EPCI compétents pour financer la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.	La PRE est justifiée par l'économie réalisée par le constructeur dispensé de la réalisation d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle. Elle sert à financer les réseaux d'eaux usées.
Fait générateur	- Permis de construire. - Déclaration préalable. - Permis d'aménager s'il vaut permis de construire.	- Permis de construire. - Déclaration préalable. - Permis d'aménager.
Champ d'application	La TLE est instituée de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants qui peuvent y renoncer par délibération du conseil municipal. Dans les autres communes, elle est instaurée par délibération du conseil municipal. La délibération est valable 3 ans et non modifiable dans ce délai.	La PRE concerne toutes les opérations entrant dans le champ d'application du permis et rejetant des eaux usées.
Périmètre	La TLE s'applique à toutes surfaces générant de la SHON, soit les constructions, reconstructions et agrandissements de bâtiments existants.	La PRE s'applique dans les communes ou parties de communes ayant un réseau d'assainissement collectif.
Convention		
Délibération du conseil municipal	La TLE est instituée par délibération du conseil municipal dans les communes de moins de 10 000 habitants. Elle est valable pour une durée de 3 ans minimum à compter de la date de son entrée en vigueur.	Elle fixe les modalités de perception de la participation qui peut être forfaitaire mais ne peut excéder 80% du coût d'un assainissement individuel.
Intérêts	Facile à mettre en œuvre mais ne correspond pas aux coûts réels des équipements publics engagés par une collectivité.	La PRE ne concerne que les réseaux d'eaux usées.
Règles de cumul (art. L. 332-6-2° du code de l'urbanisme)	Au titre d'un même équipement, une seule participation peut être exigée. - Cumul possible de la TLE et de la PRE. - Cumul possible de la PVR et de la TLE. - Pas de cumul possible de la TLE et du PAE. - Pas de cumul possible de la PRE et du PAE sauf si le programme d'équipements publics du PAE ne comporte pas de réseau d'assainissement. - Pas de cumul possible du PAE et de la PVR. - Cumul possible de la PRE et de la PVR si les travaux d'assainissement ne figurent pas dans le programme d'équipements publics de la PVR.	

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RÉSEAU	
Le PAE est régi par le code de l'urbanisme (art. L. 332-9 et L. 332-10).	La PVR est régie par le code de l'urbanisme (art. L. 332-11-1 et L. 332-11-2).	**Textes**
Le PAE n'est pas une opération d'aménagement en tant que telle mais une procédure financière qui répond à la notion d'opération d'aménagement d'ensemble. Elle permet à une commune ou à un EPCI compétent de déterminer un périmètre, pour lequel est arrêté un programme d'équipements publics, rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.	La PVR permet aux communes de percevoir, des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution pour tout ou partie du financement des travaux. Elle ne peut pas s'appliquer pour les voies et réseaux compris dans le périmètre d'une ZAC ou d'un PAE.	**Définition**
- Permis de construire. - Déclaration préalable. - Permis d'aménager.	- Permis de construire. - Déclaration préalable. - Permis d'aménager.	**Fait générateur**
Le PAE permet de mettre à la charge des constructeurs ou des lotisseurs, dans le secteur concerné, tout ou partie des travaux d'infrastructure et de superstructure : - VRD, - éclairage public, - espaces verts, - équipements publics (station d'épuration, groupe scolaire, etc.).	La PVR permet de mettre à la charge des propriétaires fonciers le financement de tout ou partie : - des études, - des acquisitions foncières, - des travaux relatifs à la voirie et aux réseaux (électricité, éclairage public, eau potable, eaux pluviales, assainissement, télécommunication en souterrain et pour les seules gaines et chambres de tirage enterrées).	**Champ d'application**
Le PAE s'applique dans les zones constructibles et vise un secteur où il y a une opération d'aménagement d'ensemble et non une simple opération de construction ou une seule opération (un lotissement par exemple).	La PVR s'applique aux terrains situés à moins de 80 mètres de la voie ou des réseaux réalisés (plus ou moins 20m par décision du conseil municipal).	**Périmètre**
	Facultative mais il est souhaitable de signer une convention avec les propriétaires préalablement à la réalisation des travaux.	**Convention**
Elle détermine : - le périmètre du secteur d'aménagement, - la nature des équipements, - le coût des équipements et la part de celui-ci mise à la charge des constructeurs, - la répartition de la charge, - le délai de réalisation des travaux.	Une première délibération institue le principe de la PVR sur le territoire communal. Une seconde fixe le périmètre de perception, le détail des travaux, le montant de la participation par m² de terrain pour chaque propriétaire concerné.	**Délibération du conseil municipal**
Le PAE est propre à la gestion de projets urbains sur des quartiers de relative importance et où le rythme de construction est bon.	La PVR permet d'éviter de recourir à des procédures complexes telles que la ZAC ou le PAE.	**Intérêts**

NB : D'autres outils de financement, d'usage plus restreint et spécifique, sont à la disposition des collectivités pour financer leurs projets d'aménagement. Ils sont listés à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme.

PHASE 3 UTILISER LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

Quel que soit le mode opératoire, la réalisation du projet doit être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) quand il existe. Ce document est un cadre qui peut constituer la base de négociation.

Il est parfois nécessaire de modifier les règles d'urbanisme pour répondre aux objectifs fixés par la commune ou pour obtenir le niveau de qualité souhaité. Le lancement d'une modification ou d'une révision des documents réglementaires de la commune donne l'occasion de s'interroger sur les objectifs, d'afficher la volonté municipale et d'entamer le dialogue avec la population.

Le Plan Local d'Urbanisme :

Le PLU comporte des documents d'orientation et de projet, un rapport de présentation qui justifie les choix de la collectivité, un plan de zonage, le règlement d'urbanisme et des documents annexes. Le PLU organise le territoire en secteurs dans lesquels sont fixés la vocation et la volumétrie des constructions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, document qui décrit les options de la commune en matière de densification ou d'extensions, est défini, exposé et traduit réglementairement lors de l'élaboration du PLU.

Les Orientations d'Aménagement, document complémentaire facultatif mais opposable au tiers, peuvent accompagner utilement le document pour donner un caractère opérationnel aux options définies lors de l'élaboration.

Des « secteurs d'études » (article L. 111-10 du CUrb) peuvent être définis par le PLU de façon à donner aux acteurs locaux le temps de la réflexion. Les secteurs d'études permettent de ne plus délivrer de permis de construire en application du sursis à statuer sur les terrains concernés (article L. 111-8 du CUrb).

Des secteurs à plan de masse (article R. 123-12 4° du CUrb) détaillant certains projets d'aménagement, peuvent être intégrés au PLU, notamment dans les zones d'urbanisation future. Ils définissent la localisation des voies à ouvrir et l'emprise au sol des constructions à réaliser.

Des emplacements réservés (article L. 123-2 b du CUrb) ou **des secteurs réservés** (article L. 123-2 d du CUrb) peuvent être définis pour réaliser des logements.

Des recommandations architecturales peuvent être incluses dans le règlement d'urbanisme. Ces recommandations sont opposables au tiers lorsqu'elles sont intégrées au règlement, à l'article 11. Elles n'ont pas de caractère d'obligation lorsqu'elles sont jointes aux documents du PLU sous forme d'annexe.

Depuis le 13 juillet 2006 (loi ENL), les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1500 habitants, appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat, ont la possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de coefficient d'occupation des sols (COS). Cette majoration ne peut excéder 50% et ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PADD.

PHASE 4 METTRE EN OEUVRE

Concevoir et mettre en œuvre une opération de logements sont des objectifs à la portée de la plupart des collectivités territoriales, à la condition de procéder avec méthode et de s'entourer de compétences. En l'absence de compétences internes, certains services ou administrations peuvent conseiller les communes ou les structures intercommunales : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), conseils généraux, services déconcentrés de l'Etat… Il existe aussi des bureaux d'études spécialisés dans l'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Réaliser l'opération :

En régie : la collectivité peut réaliser directement un programme d'aménagement (ZAC ou lotissement en régie) et assumer le rôle d'opérateur.

Par délégation : Elle peut recourir à divers types de délégations (mandat d'études, mandat de travaux, mandat de commercialisation, concession d'aménagement).

Les contrats entre aménageurs et collectivités :

Il existe deux types de contrats :

Les mandats, avec mise en concurrence relevant du code des marchés publics, correspondent à une maîtrise d'ouvrage déléguée et font l'objet d'un prix payé par le maître d'ouvrage.

Les concessions d'aménagement issues de la loi du 20 juillet 2005, avec mise en concurrence de type délégation de service public, doivent faire l'objet de publicité dont la forme dépend du montant de travaux envisagés. Elles comportent un bilan prévisionnel et laissent à l'aménageur une part de risque à prendre.

Par ailleurs, lors de la mise en place d'une ZAC ou dans le cas d'un permis d'aménagement, des accords peuvent être signés pour définir les droits et obligations des partenaires. Ces documents peuvent inclure des clauses définissant le détail des prestations attendues : nature des installations d'assainissement et type de recueil des eaux pluviales, niveau de réalisation des clôtures à la livraison des parcelles, aménagement des espaces publics (voirie, places, parcs, jardins, éclairage…).

Concernant les lotissements privés (propriétaire ou lotisseur), la collectivité peut exercer un certain contrôle sur l'aménagement à travers la **convention de rétrocession**. Si les équipements communs ne font pas l'objet de rétrocession, une **association syndicale** doit être constituée pour prendre en charge leur gestion et leur entretien.

Lors de l'élaboration de ces documents et du choix de l'aménageur, la participation et l'engagement de la commune sont essentiels pour assurer la qualité de la production et la pérennité de l'aménagement.

Même si les opérations de logement ne peuvent pas faire l'objet d'un « Partenariat Public Privé », il est possible de réaliser des opérations d'habitat mixtes comprenant des logements sociaux et privés.

De façon informelle, les opérations comportant un aménageur privé et un opérateur social se multiplient et sont contractualisées par des accords entre partenaires ou des chartes de qualité. Cette association est un moyen de mutualiser à la fois les risques de commercialisation que comportent les opérations privées et les avantages accordés aux programmes sociaux.

Ce type de dispositif peut être sollicité pour renouveler le parc de logements dans un contexte foncier difficile. La gestion partenariale demande cependant une bonne coordination.

Ainsi, les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) permettent à des organismes bailleurs sociaux d'acquérir des logements au sein d'opérations privées, sur des territoires où le marché foncier est très concurrentiel.

Dans tous les cas, le montage financier doit permettre d'anticiper certains éléments d'accompagnement du projet. En effet, il est indispensable de préparer l'arrivée des habitants en créant les équipements scolaires avant ou en même temps que le chantier. Il est utile d'anticiper la phase de chantier en réalisant les aménagements de voirie et d'espace public en amont. Notamment, concernant la création de parcs et de jardins, le « préverdissement » permet de bénéficier d'un environnement agréable dès la fin des travaux.

Conclusion

NÉGOCIER LE FACTEUR TEMPS POUR MAÎTRISER LES COÛTS

Prendre en compte le long terme pour gérer le court terme : faire un exercice de prospective à quinze ans et identifier les décisions qui risquent d'obérer l'avenir.

Mettre en œuvre des politiques foncières très en amont de l'opérationnel : utiliser les ZAD, les secteurs d'étude, le droit de préemption… pour créer progressivement des réserves foncières.

Choisir les procédures en fonction des objectifs et des moyens de la commune et privilégier les outils les plus simples lorsque les problèmes d'équipements collectifs ou d'infrastructure ne se posent pas.

Prendre le temps du consensus pour organiser une équipe de maîtrise d'ouvrage partageant la même vision du projet et pour dialoguer avec la population.

BIBLIO-

CADRE LÉGISLATIF DE L'URBANISME

. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000,
. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
. L'Ordonnance du 8 décembre 2005 (applicable à partir du 1er octobre 2007), ratifiée par la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

Documentation :
. DGUHC, *Loi Urbanisme et Habitat – La carte communale.* Paris, La Défense : MEDAD-DGUHC, Juin 2005. Brochure au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. DGUHC, *Loi Urbanisme et Habitat – Service après-vote.* Paris, La Défense : MEDAD-DGUHC, Août 2003. Brochure au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, *ENL, le gouvernement renforce son action.* Paris, Août 2006. Brochure au format PDF sur le site : http://www.logement.gouv.fr

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Cadre juridique :
. Articles L. et R. 311-1 et suivants du CUrb.

Documentation :
. DEMEURE, S., MARTIN, J-Y., RICARD, M. *La ZAC : Zone d'aménagement concerté.* Paris : éd. Le Moniteur, Coll. Guides juridiques, 2004.
. APUR. *La loi SRU et la « transition réglementaire » parisienne. La question des ZAC (et les secteurs de plan masse).* Rapport APUR, 2003.
. CERTU. *Fiches pratiques ingénierie n°1 et 2, juin 2006.* Fiches au format PDF sur le site : www.certu.fr/
. VIVIER, P. *Economie et gestion de l'aménagement en ZAC.* Lyon : CERTU, 2000.

LE LOTISSEMENT

Cadre juridique :
. Le lotissement : articles L. et R. 315-1 et suivants ; articles L. et R. 316-1 et suivants du CUrb.
. Le permis d'aménager : articles L. et R. 442-1 et suivants du CUrb.

Documentation :
. BAUER, G. *35 conseils pour réussir un lotissement.* Paris - La Défense : MEDAD-DGUHC, Coll. Les repères, janvier 2006. Rapport au format PDF sur le site : http://urbamet.documentation.developpement-durable.gouv.fr/
. ADEME. *Démarche de qualité environnementale pour la construction de maisons individuelles en secteur diffus. Proposition d'une grille méthodologique.* Paris : ADEME éditions, 2003. A consulter sur le site : http://www.ademe.fr/entreprises/hqe/
. CAUE 28. *Le lotissement résidentiel : programmation, conception et gestion,* Les cahiers de l'AUE, n°5, 2001.
. CAUE 58. *Réfléchir avant de lotir.* 2006.
. CAUE 67. *Mieux lotir : des acteurs de la filière lotissement en Alsace présentent leurs propositions aux maires.* 2002.
. CAUE 72. *Imaginer les nouveaux quartiers : guide méthodologique destiné aux maîtres d'ouvrage des lotissements.* 2005.
. CAUE 77. *Les six temps du lotissement. Charte pour la qualité des lotissements.* 1995.
. CAUE 85. *Pour des lotissements de qualité.* 2001.
. Site de la fédération nationale des CAUE : http://www.fncaue.asso.fr/
. Conseil Général de la Loire, DDE de la Loire et Plateforme architecture et urbanisme. *Aide-mémoire : comment faire un lotissement de qualité.* Juillet 2005.
. SETUR. *Démarches de qualité environnementale pour la réalisation de lotissements et ZAC dans une perspective de développement durable.* Juillet 2005.
(Rapport au format PDF sur le site : http://www.snal.fr/news/hqe.html)

POLITIQUE FONCIÈRE

Cadre juridique :
. Articles L. et R. 210-1 à 240-3 du CUrb.
. Droit de Préemption Urbain (DPU) : articles L. et R. 211-1 et suivants du CUrb.
. Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : articles L. et R. 212-1 et suivants du CUrb.

Documentation :

. DGUHC/CERTU/CETE. *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques.*
Lyon : CERTU, Décembre 2006. Catalogue au format PDF sur le site : http://www.certu.fr/
. DGUHC. *Politiques foncières locales - Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire.*
Paris - La Défense : MEDAD-DGUHC, Mars 2004.
Brochure au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. DGUHC. *Guide sur les établissements publics fonciers locaux.*
Paris - La Défense : MEDAD-DGUHC, Avril 2003.
Brochure au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. DGUHC. *Politiques foncières locales - Prendre en compte le foncier dans un programme local de l'habitat.*
Paris - La Défense : MEDAD-DGUHC, Novembre 2004.
Brochure au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. VILMIN, Thierry. *L'aménagement urbain en France, une approche systémique (réédition).*
Paris : CERTU, 1999

FINANCEMENT DES VOIRIES, RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS

Cadre juridique :
. Articles L. et R. 332-6 à L. et R. 333-30 du CUrb.
. Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) : articles L. et R. 332-9 du CUrb.
. La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) : articles L. 332-11-1 du CUrb.

Documentation :

. Circulaire n° 2004-5 UHC/DU3/5 du 5 février 2004 relative aux modalités de mise en oeuvre de la participation pour voiries et réseaux.
. DGUHC. *Contributions d'urbanisme.* Paris - La Défense : MEDAD-DGUHC, Juillet 2006.
Rapport au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. LANDOT, E., LANDOT, Y. *Guide de financement de l'urbanisme, de la voirie et des réseaux.*
Paris : éd. Technicités, Coll. Dossier d'experts, n°463, Décembre 2005.

CONTRATS DE BAUX

Cadre juridique :
. Le bail à construction : articles L 251-1 à L 251-9 du CCH ; articles L. 322-2-2° et R. 322-26, 29 et 30 du CUrb.
. Le bail à réhabilitation : articles L. 252-1 à L-252-4 du CCH.

Documentation :

. MEDAD. *Guide du bail à réhabilitation.* Paris : DGUHC, 1991.
. TIXIER, Jean-Luc. *Le bail à construction. De la théorie à la pratique.* Paris : Litec, 2006.

MARCHÉS PUBLICS

Cadre juridique :
. Le Code des Marchés Publics.

Documentation :

. Outils d'aide et d'application sur le site du ministère de l'économie, des finances et de l'emploi :
http://www.minefe.gouv.fr/
. DGUHC. *Missions d'assistance à décideur et maître d'ouvrage, Terminologie et repères de pratiques.*
Paris - La Défense : MEDAD-DGUHC, Septembre 2005.
Rapport au format PDF sur le site : http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr
. MICHON, J. *Les concessions d'aménagements.* Paris : éd. Le Moniteur, Coll. Guides juridiques, 2006.

OPÉRATIONS	CONCEPTEURS	CRÉDITS PHOTOS
CONSTRUIRE EN CŒUR D'ÎLOT		
Vert-Saint-Denis : Impasse Anne Franck	**Atelier Po&Po : Jean Luc Calligaro et Bruno Palisson**	**arch'urba :** couverture, rabats, 6, 9 à 13
Saintes : Quartier de l'Arc de Triomphe	**Babled Nouvet Reynaud Architectes**	**Patrick Tourneboeuf :** 15, 17 haut, 18, 19 **Babled Nouvet Reynaud Architectes :** 16, 17 bas
Bagnolet : Résidence Jeanne Hornet	**Jean et Aline Harari, architectes**	**arch'urba :** 21 à 25, 89
CONSTRUIRE EN CENTRE-VILLE		
Saint-Omer : Résidence Taviel	**Pierre-Louis Carlier, Architecte**	**arch'urba :** 27 à 31
Tourcoing : Côté Parc	**Philippe Dubus Architecte** **Colomer+Dumont architectes**	**Philippe Dubus :** 33 haut, 35, 37 **Colomer+Dumont :** 33 bas, 34, 36
Corbas : Parc Bourlione	**Agence Didier Larue (aménagement paysager)**	**arch'urba :** 39 à 43, 95
CONSTRUIRE EN TISSU PAVILLONNAIRE		
Courtry : Résidence des Fauvettes	**Cenci et Jacquot, SARL d'Architecture**	**arch'urba :** 45 à 49
Ormesson-sur-Marne : La Mâche-Prunelle	**Atelier da.u, SARL d'Architecture**	**Pauline Turmel :** 51, 52 bas, 53 à 55 **Atelier da.u :** 52 haut
Chalon-sur-Saône : Saint-Jean-des-Jardins	**Atelier d'Architecture Marc Dauber** **Atelier d'Architecture Isabelle Sénéchal-Chevallier / Eric Auclair**	**Atelier d'Architecture Marc Dauber :** 57 à 59 **arch'urba :** 61
CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER		
La Flotte-en-Ré : Carré de Bel-Ébat	**Sophie Blanchet, architecte urbaniste** **Hubert Bonin, architecte** **Archibal SARL : Pascal Poulin, architecte**	**CAUE 17 :** 63 à 67
Miribel-Lanchâtre : Le Pré Tarachou	**Les Pressés de la Cité, SARL d'architecture**	**arch'urba :** 69 à 73
Montpellier : Les Villas Vanille	**SCP Cusy - Maraval**	**arch'urba :** 75 à 79, 83, 85

Conception : **arch'urba SARL.** 29/31, rue des Panoyaux 75020 Paris. **www.arch-urba.fr**

Impression : **Fabrègue Imprimeur** : B.P. 10 - 87500 Saint-Yrieix-la-Perche. **www.fabregue.fr**

Achevé d'imprimer le : 3e trimestre 2008

Dépôt légal : 2e trimestre 2008 - ISBN : 978.2.11.082224.6

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
APD : Avant Projet Définitif
APS : Avant Projet Sommaire
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
CUrb : Code de l'Urbanisme
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
DDE : Direction Départementale de l'Equipement
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU : Droit de Préemption Urbain
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ENL : Loi portant Engagement National pour le Logement
GIE : Groupement d'Intérêts Économiques
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HPE® : Haute Performance Énergétique
HQE® : Haute Qualité Environnementale
OPAC: Office Public d'Aménagement et de Construction
OPHLM : Office Public d'Habitation à Loyer Modéré
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
PC : Permis de Construire
PLA : Prêt Locatif Aidé (antérieur au PLUS)
PLATS : Prêt Locatif Aidé Très Social
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
POS : Plan d'Occupation des Sols (antérieur au PLU)
PRE : Participation pour le Raccordement à l'Égout
PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture
PVR : Participation pour Voirie et Réseaux
SA HLM : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SHON : Surface Hors-Œuvre Nette
SEM : Société d'Economie Mixte
SIVU : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains (loi dite SRU)
THPE® : Très Haute Performance Énergétique
TLE : Taxe Locale d'Equipement
UH : Loi Urbanisme et Habitat
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VRD : Voirie Réseaux Divers
VUD : Villa Urbaine Durable
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

bonnes pratiques
et références

URBANISME OPÉRATIONNEL ET AMÉNAGEMENT DURABLE

Ce document a pour ambition de réconcilier les collectivités territoriales avec l'urbanisme opérationnel, de leur rappeler les différentes procédures et les opportunités d'utilisation de chacune d'elles.

La démonstration s'appuie sur douze exemples pris dans des villes petites et moyennes, qui ont réalisé des opérations de logement de qualité et mis en œuvre les outils de l'urbanisme opérationnel, fonciers, financiers et réglementaires. L'analyse des douze cas souligne l'intérêt des procédures mises en œuvre et leurs apports : optimisation des ressources financières, économie de sol, meilleure adéquation à la demande, densification maîtrisée.

La conclusion énumère les différentes procédures, les compare et cite les textes réglementaires qui constituent le cadre de l'urbanisme opérationnel.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Arche Sud 92055
La Défense Cedex
www.developpement-durable.gouv.fr

ISBN : 978.2.11.082224.6

URBANISME OPÉRATIONNEL ET AMÉNAGEMENT DURABLE - bonnes pratiques et références